

**ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LA
COMISIÓN DE USO DE SUELO**

26 DE OCTUBRE DE 2015

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los veintiséis días del mes de octubre del año dos mil quince, siendo las 10h18, se instalan en sesión extraordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión, concejales: Abg. Eduardo Del Pozo, Sr. Jorge Albán y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana; Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arqs. María González, Sr. Pablo Ortega, y Sr. Pablo Macanchi, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Mario Recalde, Director Metropolitano de Catastro; Dr. Nelson Muñoz, e Ing. Jaime Gangotena, funcionarios de la Dirección Metropolitana de Catastro; Srs. Fernando Espín y Fausto Pardo, funcionarios de la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Lic. Mariela Chóez y Dr. Álvaro Fiallos, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. Gigliola Paroli, funcionaria del despacho del concejal Jorge Albán; y, Dr. Alejandro Cevallos, funcionario del despacho del concejal Eduardo Del Pozo.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día, el mismo que es aprobado.

ORDEN DEL DÍA:

1. Comisiones generales.

No hay comisiones generales para tratar en este punto.

2. Conocimiento y resolución sobre la ampliación del cuadro de edificabilidad y cuadro de evolución de estacionamientos en el Proyecto de Ordenanza Especial del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín", sustitutiva de la Ordenanza Especial No. 009, del Proyecto Urbanístico El Garrochal, por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

El concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión, solicita que todo lo relacionado con este punto sea transcrito.

Concejal Sergio Garnica Presidente de la Comisión: Por favor Jacobo, hay que informar a la Comisión lo que requiera, la vez anterior estuvo la compañera con toda la predisposición, pero no tenía los datos que requería la Comisión, si es necesario, y por eso pusimos indelegable el día de hoy para nos entregues los cuadro de las áreas y todo lo que implica en lo que requiere la información de la Comisión, así que te damos el uso de la palabra.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Gracias señor Presidente, buenos días señores Concejales, señores miembros de la Comisión, nuestro análisis se va a referir a dos datos que ustedes solicitaron, los cuadros de áreas verdes que quedarían con la reforma, y

posteriormente el análisis de la zonificación, como había solicitado el concejal Ponce; va a exponer Pablo Macanchi, que es el técnico que ha hecho las indagaciones y el informe que ustedes han solicitado.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Buenos días señores Concejales, buenos días compañeros, para revisar las áreas verdes que actualmente están en el proyecto El Garrochal, hemos tomado dos fuentes que son las que están actualmente vigentes, la primera es la Ordenanza No.009 vigente del proyecto El Garrochal, la segunda es la información contenida en la Dirección Metropolitana de Catastro, ya que el paso posterior al haberse regulado la Ordenanza No. 009, era su actualización en la Dirección Metropolitana de Catastro, para determinar la áreas verdes que debían ser entregadas a la municipalidad, ya que el nuevo proyecto no modifica ninguno de estos conceptos, los mismos continuarían en esta nueva ordenanza. (La presentación se adjunta a la presente acta como anexo 1).

La Ordenanza No. 009, fue modificatoria de la Ordenanza No. 004, y está se reestructuró debido a la modificación de áreas por la modificación con el parque Metropolitano del Sur, esta es la información conseguida del expediente de la Ordenanza No. 009, y en base a la actualización catastral a septiembre de 2015, hemos identificado cuales son los lotes que corresponden de propiedad pública dentro del proyecto el Garrochal, estos son actualmente, a septiembre de 2015, 8 predios que son todos los que están pintados, existe uno que es por la parte norte que actualmente no se actualiza en la ordenanza, el segundo, es propiedad de la antigua Empresa Metropolitana de Desarrollo Urbanístico de Quito – EMDUQ, porque estas áreas fueron entregadas con permutas o por expropiaciones en la anterior ordenanza.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Perdón Pablo, al área dos es un pasaje de vía pública que conecta con el sector No. 1.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: El área tres es el actual equipamiento destinado a unidad educativa, aquí vemos que se necesita la continuación de esta vía y la expropiación para que continúe la misma. El área cuatro, que son las áreas entregadas como áreas verdes al Municipio junto con el área cinco. El área seis es de propiedad de la Empresa Metropolitana de Desarrollo Urbanístico de Quito – EMDUQ, fruto de la expropiación que se realizó con el fin de que se una con el Parque Metropolitano del Sur.

Siendo las 10h26 ingresa en la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Los predio 4 y 5, son áreas que el promotor a recibido por subdivisión, están destinadas a áreas recreativas, el área 6 es destinada a la conservación ecológica, que se integra al Parque Metropolitano del Sur.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: El área 4 es la de la escuela.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Las áreas 4 y 5 son recreativas.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Concretamente canchas, equipamientos deportivos, áreas verdes, juegos, es lo que se puede instalar.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: El área 6 es protección ecológica destinada a la unificación del Parque Metropolitano del Sur.

Concejal Jorge Albán: De quién era propiedad inicial el área 6.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Del promotor inmobiliario.

Concejal Jorge Albán: Esta también es parte del área obligada

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Si Señor, esta área se hizo una permuta con la Empresa Metropolitana de Desarrollo Urbanístico de Quito – EMDUQ.

Concejal Jorge Albán: Permuta con qué.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Solo para aclarar, en el proyecto 04, al origen de los tiempos, el área verde del proyecto estaba ubicada en esta parte de aquí, señores Concejales, por una conveniencia de centralizar las áreas verdes del proyecto se realiza una permuta, mediante la cual, el Municipio acepta recibir este islote de área verde que es la continuidad del Parque Metropolitano, que se desarrolla aquí, y a cambio de aquello, se le trasfiere esta posibilidad de edificar en el sector 2 del proyecto.

Concejal Jorge Albán: Pero esa parte también era del promotor.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Así es.

Concejal Jorge Albán: Es que cuando se oye permuta, es como que era una propiedad originaria del Municipio, que la permuta, que la cambia por otra área, no, esta es la primera área verde asignada.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Así es, luego se hace un cambio de localización, llamémoslo así, del área verde.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: También aparecen actualmente catastrados los puntos 7 y 8, que consideramos que es una falta de concesión catastral por problemas técnicos en la Dirección.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Actualmente corresponden a manzanas que están, la una edificada, es la manzana, sin no me equivoco, del sector S4 M7, el predio No. 7; y a otra es un equipamiento privado; ahí hay un problema de actualización catastral sencillamente, Catastros no actualizó en función de la 09, que es la Ordenanza vigente, sino que lo hizo a partir de la 04, generando esta suerte de deslocalización de los bienes municipales.

Arq. Mario Recalde, Director Metropolitano de Catastro: La Ordenanza 09 lo que hace es remplazarle a la Ordenanza 04, la reforma.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Exactamente, la reforma.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Para hacer el cálculo de las áreas verdes, se ha considerado únicamente las áreas públicas, que no interfieren con el proyecto El Garrochal, siendo las áreas: uno que es área verde pública, las áreas 4 y 5 como parte de lo que el promotor entrega al municipio por la subdivisión; y, como área de equipamiento, el predio educativo que es el área 3.

Concejal Jorge Albán: El área 6 por qué no se la considera.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: El área no la consideramos, ya es producto de un intercambio de áreas.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: No se la considera, fundamentalmente, porque es un área de protección ecológica, más bien por la naturaleza del suelo, Concejal, esta área es la continuidad del Parque Metropolitano del sur, y por lo tanto va a ser difícil aprovechar como área verde común, es decir, con canchas, equipamientos deportivos y recreativos; solo desde esa perspectiva, si bien es área verde de protección ecológica, de uso público, que están a cargo de la Empresa Metropolitana de Desarrollo Urbanístico de Quito – EMDUQ, allí hay que hacer una transferencia de dominio a favor del Municipio, es área de uso público, pero incluso al tratarse de un área restringida, de uso restringido no la hemos considerado en el computo del área verde que si es computable a la Urbanización, solo por ese tema.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Aquí está el cuadro de áreas con los respectivos predios de los propietarios y la función que cumplen estas áreas, como conclusión tenemos: el área actual que el proyecto está solicitando como área urbanizable es de 337.476 m², el área verde sin considerar que son Empresa Metropolitana de Desarrollo Urbanístico de Quito – EMDUQ, la destinada a equipamiento educativo y los que corresponde al problema del ejercicio catastral suman 56.219.43 m², el área de equipamiento educativo suma 10.447.96 m², por lo tanto nos da unos porcentajes de área verde en 16,65% y el porcentaje de equipamiento 3.09%, considerando estas cantidades tenemos como conclusiones que: el proyecto actualmente cumple y excede el 10% que en aquel entonces la normativa le obligaba a entregar al promotor por parte de la subdivisión, por lo que pasa del 10% al 16,65% y en el tema de equipamiento se entrega el 3.09% que igualmente supera lo que en aquel tiempo se le imputaba al promotor que correspondía al 3%.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Dr. Édison Yépez, por los dos lados se cumple con el porcentaje.

Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana: Si me permiten, gracias señor Presidente, efectivamente la Resolución No. 08, de fecha 27 de diciembre de 2013, esta Resolución es la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, establecía en el texto que los proyectos especiales entregarán a la Municipalidad entre el 10 y el 20 por ciento del área útil del terreno urbanizado en calidad de contribución de áreas verdes y comunales, para los casos que los promotores de proyectos especiales soliciten mayor edificabilidad a la establecida, el porcentaje a ser entregado a la Municipalidad será proporcional a la edificabilidad adicional, el cálculo de las áreas verdes será proporcional al porcentaje adicional de edificabilidad; en este sentido, lo que hay que determinar

es el porcentaje con el que se constituyó las áreas comunales respecto al área útil con la que se aprobó el proyecto y determinar ahora si esa área útil se incrementa, ya que eso también resultaría un incremento, no en el porcentaje, sino en los metros de construcción del área verde, es decir, el porcentaje se mantendría, me parece que es el 16% con el que está contribuyendo, el porcentaje no se mueve, pero si hay incremento en área útil o en edificabilidad, tendría que incrementarse también el área verde y comunal para mantener el porcentaje con el que se aprobó.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Una aclaración, el principio es el adecuado, pero hay dos temas adicionales, el primero, que la resolución que evoca el Dr. Édison Yépez es posterior a la aprobación de las condiciones originales de este proyecto, y lo segundo, que hay que diferenciar la áreas verdes totales del conjunto Ciudad Jardín, que en este caso alcanzan el 16,87% de las áreas verde comunales de cada conjunto o manzana, cada conjunto o manzana, es decir, dentro de cada uno de los sectores hay una división en manzaneros, los condóminos de una manzana tienen que respetar lo que estipula nuestra normativa con respecto a áreas verdes, es decir, 12 m² por cada alícuota, adicionalmente de los estacionamiento, ya había aclarado que esos dos factores generan obligatoriamente una limitación de edificabilidad en cada desarrollo de manzanero, cuando uno suma el número de departamentos y multiplica ese número de departamentos por los 12 m² que tienen que dejara en área verde y a eso le sumo los estacionamientos en planta baja, obligatoriamente los coeficientes de edificabilidad tienen a reducirse, lo he demostrado en el sector dos que se reducen entre el 5 y 10 puntos del coeficientes de ocupación aprobado, creo que aquí lo que se está demostrando es que, el área verde total está por encima de lo que en aquel entonces exigía la Ordenanza, es más, está por encima de los que actualmente exige el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, en ambos casos está por encima, y adicionalmente hay un candado interno de cada condominio que no va a poder irrespetar los 12 m² de área verde por alícuota.

Concejal Eduardo Del Pozo: Aquí la pregunta es que si las modificaciones de área, afectan al área verde o no afectan.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: No afecta.

Concejal Eduardo Del Pozo: Entonces, si no se afecta al área verde, no cabe seguir con este análisis y discusión, de si aplica o no este cambio en los temas jurídicos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Por favor todo lo tratado en este tema debe ser transcrito, a fin de que sirva de base a los señores Concejales que estamos tomando decisiones sobre la información presentada.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Voy a ser muy preciso en una afectación que está relacionada al equipamiento educativo, señor Concejal, el equipamiento educativo está destinado a la Unidad Educativa del Milenio, tiene 10.500 m², esa área actualmente en la Ordenanza No. 09 está destinada a área verde, es decir, canchas, equipamiento deportivo y recreativo, lo que estamos haciendo es un cambio en el destino de ese equipamiento, poniéndole un destino de equipamiento educativo, por lo tanto si hay una reducción en área verde; el área verde se está reduciendo en 10.500 m².

Concejal Eduardo Del Pozo: Una pregunta, siendo esto totalmente ajeno al proyecto, el que el Gobierno quiere hacer o no la Escuela del Milenio, y siendo este un bien del Municipio, no podemos aislarlo de este proyecto, es decir, sacar este terreno de 10.500 m² y quede como estaba; y esa sea una discusión particular, posterior a esta Ordenanza.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Además, el promotor tiene espacios de equipamiento, porque no se toma de los que tiene para no afectar el espacio verde.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Les explico porque señores Concejales, los lotes de equipamiento privado que tiene el promotor equivalen, el más grande de ellos tiene aproximadamente 5.000 m² y que se ha comprometido a darlo al Municipio.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Ese lote es el que nos informaron que había problema con el huasipunguero.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: El lote del huasipunguero está afectando la esquina de aquí concretamente, parte de la vía y parte del predio municipal, por lo que el promotor tiene dos predios importantes que podrías destinarlos, por su voluntad, a la Unidad Educativa del Milenio, cuáles son esos; un predio de aproximadamente 4.700 m², que está aquí, y este triángulo que ustedes ven aquí con cobertura boscosa es un predio inclinado, impracticable, lamentablemente para cualquier tipo de construcción, es inejecutable, por lo tanto solo queda el de arriba.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Por favor, si es inejecutable por qué se mantiene como equipamiento el de abajo, deberíamos revisar la nomenclatura, y o de arriba por qué no se hace un acercamiento con el promotor para ver cómo se maneja el tema, a fin de no afectar el área de equipamiento y que se mantenga un área verde de los 4.000 m adicionales.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señor Presidente, el tema es que la Unidad Educativa del Milenio, responde a estándares constructivos, tiene unos requisitos de superficie de topografía predeterminados, una vez hecho el análisis de implantación que consta en el expediente que hemos remitido.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: No, yo digo que se mantenga, la idea es que se mantenga, pero que nos entregue el colindante como área verde.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Es difícil, ya que en la implantación de la Unidad Educativa del Milenio, podríamos ver un gráfico del informe que ustedes tienen, genera implantación sobre el lote del promotor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Entonces pongamos de una vez que ya está tomado en cuenta esos aspecto.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: De hecho es así, dice que se destinará este predio exclusivamente a educación y que el otro será subsidiario para educación, mediante integración urbanística, así dice le proyecto.

Concejal Eduardo Del Pozo: Creo que si no ha existido el más mínimo acercamiento con el Gobierno Central en términos de negociar, y decir, nos van a hacer construir tantos kilómetros de vía o nos van a hacer esta obra, y nosotros aportemos con el terreno a cambio de eso. Estamos haciendo un cambio de uso de suelo en una mera expectativa del Gobierno Central, quien económicamente no cuenta con el dinero para realizar este tipo de cosas, y los perjudicados, al fin y al cabo, van a ser los del proyecto que no van a terminar ni con el barrio ni con la escuela.

Siendo las 10h40 sala de la sala de sesiones el concejal Sergio Garnica Ortiz, y encarga la Presidencia de la Comisión al concejal Jorge Albán.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Entendí en la semana pasada que informaste que se ha conversado con el Gobierno Central, con el Viceministro de Educación, cuál fue el resultado.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Dos resultados importantes señores Concejales, el primero que está presupuestado en el 2016, \$ 4.2 millones de dólares, que es el presupuesto estándar que el Gobierno destina a una Unidad Educativa del Milenio, para esta específicamente, ya que tiene una sectorización dentro del flujo de circuitos y distritos que manejan ellos; la segunda cosa que se aceptó con el señor Viceministro de Educación, que es el encargado de la infraestructura educativa, es que el valor en libros catastrado del predio No. 3, que asciende a un valor de \$ 650.000 dólares aproximadamente, sea objeto de una compensación económica, a través del mismo sistema de educación, en el acordonamiento de predio con el sistema aceras y eventualmente de ciclovías que permita integrar el equipamiento con los barrios bajos, es decir, que la cesión de suelo municipal, a favor del Gobierno, viene dado en contraprestación de una entrega de recursos en infraestructura de aceras y de calzadas, ese es el trueque, el intercambio que hemos hecho.

Concejal Eduardo Del Pozo: Eso está en conversaciones.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Está en conversaciones, el acuerdo es que si es que ustedes, ven plausible el cambio de uso de ese predio, se disponga la suscripción de una carta de compromiso con el Ministerio de Educación, mediante la cual ellos se comprometerían a entregar esta compensación en obras a cambio del valor del terreno.

Concejal Eduardo Del Pozo: Perdón que te corte, yo creo que esa carta de compromiso es antes de que nosotros cambiemos, es decir, previo a que el Concejo Metropolitano decida, porque si le cambiamos el uso de suelo y a la final deciden no hacer, quedamos en nada.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Cuál es el artículo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD correspondiente a áreas verdes.

Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana: El correspondiente al porcentaje de áreas verdes es el artículo No. 424, reformado.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Leamos el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD; el artículo dice: "En la

división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez, como mínimo el quince por ciento y máximo el veinticinco por ciento calculado del área útil del terreno, en calidad de áreas verdes y comunales". Eso incluye las áreas comunales, no solo las áreas verdes, que se entiende por áreas comunales, el equipamiento; si sumamos las áreas verdes que es el 15% y el 3% de áreas de equipamiento; y se cambiaría a equipamiento, estamos hablando del 19%.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: No, dentro del 15 está incorporado; nuevamente es el 12 más el 3 por ciento. En este caso tenemos, 16,85% de áreas verdes, y adicionalmente 3,09%.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Eso digo, 19% de áreas verdes y comunales para equipamiento, si de ese 19% se decide que una parte, el 3% más un área adicional que el promotor asigna, de 4.000, que será el 1% más, estamos hablando en realidad de que se mantendrá el 16% de área verde más el 4 o 5 de áreas de equipamiento, más el área de protección ecológica. Creo que por ese lado, el proyecto no afecta a las lógicas de creas estructuras básicas para equipamiento y áreas verdes de la zona; lo segundo, me parece que podrí ser razonable que pudiera hacerse en dos actos la designación por cambio del uso de área verde a área de equipamiento, es decir, se aprueba la reforma y en un acto posterior; porque tiene que ser un acto específico, y esto ya lo permite, hay una norma específica en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, que dice que las áreas verdes solo podrán ser cambiadas de uso cuando se destina a equipamientos públicos, que sería el caso, no es a cualquier equipamiento, sino a equipamientos públicos; el separar este acto de reforma de la Ordenanza de la declaración o cambio de uso de equipamiento, me parece que puede ser razonable. Cómo está expresado en la propuesta de Ordenanza este cambio, por favor, leamos el artículo.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Artículo 6.- Suelo destinado al uso de equipamiento.- Las áreas asignadas al equipamiento urbano se mantienen íntegramente con uso de equipamiento para todos los predios, debiendo implantarse en ellos, edificaciones para usos de educación, salud y bienestar social: literal a).- Suelo para equipamiento social y público.- constituido por el aporte que establece la normativa municipal, estos terrenos identificados como tales, en el plano de usos de suelo, son de propiedad de la municipalidad en calidad de predios de dominio público y serán gestionados y administrados por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles de conformidad con el uso y destino establecido en la presente Ordenanza, el predio S3 EQ1, será destinado exclusivamente a equipamiento educativo.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Tal vez falta la palabra público.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Pongámosle, equipamiento educativo público; si bien es redundante, ya que estamos indicando arriba.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Es un poco, para que no quede dudas, ya que es de dominio público y sí podría ser privado, un ejemplo es el proyecto que acabos de aprobar en Cumbayá, ahí hay un área privada de uso y de dominio público. Para que sea lo más explicito posible.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Tres renglones más arriba estamos diciendo en calidad de predio de dominio público. Ahí no estamos diciendo que serán destinados al Ministerio de Educación, sino, estamos diciendo se cambia el uso.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Claro, como es lo correcto, yo no creo indispensable, Eduardo, que sea necesario una previa carta de intención o de acuerdo, porque de alguna manera como le pasa a mucho de estos proyectos, esto se hace sobre la base de determinadas definiciones y uno no puede tener una carta de intención, que igual no es vinculante, empieza a ser vinculante cuando ya hay un compromiso sobre el bien que está claramente determinado para construir. Creo que este proyecto ya lo hemos discutido bastante, me parece que las reformas son razonables, los ajustes a veces son necesarios, el cambio de uso de negocios a departamentos es razonable, me parece que el equipamiento en esta zona es importante, me da la impresión, lo digo sinceramente, que la población ya asentada en esta zona a lo mejor todavía no justifica un equipamiento educativo, me da la impresión que todavía no lo justifican, apenas tienen una porción de un 15 o 20%.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Esta fue una observación que yo mismo le hice la Viceministro de Educación, Concejal, le decía, una inversión de 4.2 millones de dólares en la Unidad Educativa del Milenio, no va a servir solo la Ciudad Jardín – El Garrochal, que está consolidado en apenas un 20%, hay que de alguna manera conectarle fuertemente al déficit educativo que tienen los barrios bajos, y por lo tanto, de ahí la importancia de mejorar ciclovías, aceras y transporte público.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Me da la impresión que no está solo en función de El Garrochal, está en función de toda la zona, creo que en este momento, no es un elemento suficiente poner en duda, por más crisis económica que haya, la intención o la voluntad de Gobierno de hacer los colegios réplica, yo conozco que hay 25 proyectos que tiene el Gobierno financiados y que no los puede construir en Quito, ya que no les facilitan suelo, y además quiere comprarlos, lo que no se facilita es suelo, y esta quedándose la plata ahí, son las instalaciones dedicadas a CIBV'S; para cualquier organismo, a veces, la falta de suelo, es la que dificulta hacer esa contribución.

Siendo las 10h50 ingresa a la sala de sesiones el concejal Sergio Garnica Ortiz y asume la Presidencia de la Comisión.

Mi sugerencia, y con esto termino, yo elevo a moción que se apruebe esto para que pase al Concejo, con la observaciones presentadas.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señor Presidente, había otro unto se solicitó aclaración el concejal Marco Ponce, también lo hemos desarrollado sobre la zonificación en el entorno, le preocupaba saber cómo se compone el uso del suelo, por lo que también hicimos el análisis.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Para la zonificación del entorno, tenemos el siguiente mapa que muestra los coeficientes de ocupación del sector, como vemos, que el polígono rojo es donde se desarrolla el proyecto El Garrochal; la zona que es de color cian tiene una zonificación de áreas de promoción, por lo que no tienen una

zonificación asignada, sino que se presta para proyectos que presenten una zonificación para que se desarrolle el proyecto.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: ahí un punto de orden, señor Concejal, el perímetro que usted ve en rojo es objeto de la reforma actual, y se llama Ciudad Jardín – El Garrochal, en un inicio era un proyecto urbanístico integral que atravesaba la Av. Padre Carollo y bajaba por la pendiente, actualmente este predio tiene un coeficiente, si no me equivoco, de 195%, con un promedio de pisos del 6%, eso es lo que hay que esperar tener aquí, es una masa unificada de 6 pisos que ocupa más o menos el 200% de coeficiente, es lo que ocurre aquí.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: La zona vecina al sector, que es la que está en color gris, tiene una zonificación D203-80, lo que quiere decir, que tiene un coeficiente de ocupación en planta baja de 80%.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Primero quiere decir que el lote mínimo es de 200 m², es decir, todas estas pequeñas colmenas que ustedes ven aquí, son lotes de 200 m², que están en el flanco norte y en el flanco occidental de este gran conjunto urbanístico, el coeficiente es 80% en planta baja y un lote de 200 m², señor Concejal.

Concejal Marco Ponce: El 80% es construible.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Lo único que se pide es un retiro posterior 3 metros, se adosa a todos los lados y puede construir hasta 3 pisos de alto, e incluso 4 pisos de alto en un sector.

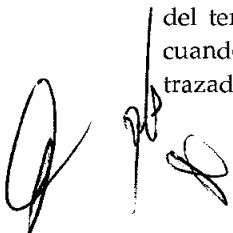
Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Ese coeficiente del 80% multiplicado por los 3 pisos, nos da un coeficiente de 240%.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Superior en 45 puntos al que tiene la Urbanización.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Con estos referentes, decimos que, el entorno tiene un coeficiente de ocupación de 240% total, y el Proyecto propone un 41% de ocupación en planta bajo y una ocupación total de 195%, en 6 pisos.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Hay una franja que ocupa 8 pisos, que está vinculada a la línea de alta tensión, donde si es posible edificar ya que el ancho de la afectación es realmente muy generoso, estamos prácticamente con un bulevar de 50 metros, por lo que si puede subir; y, sobre la Av. Padre Carollo, que es la vía de abajo, igualmente puede subir 8 pisos, esos son los sectores de 8 pisos, el resto son de 6 y 4 pisos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Muy bien, por favor, vamos a proceder con la propuesta, procedamos a someter a votación la aprobación. Arq. Jacobo Herdoíza, que conste todo en detalle en el proyecto, el área máxima, que nosotros no estamos absolutamente nada del tema donde es la zona de equipamiento, eso sigue siendo Municipal, eso será a posterior, cuando las condiciones entre el Gobierno Nacional y el Municipio sean las adecuadas, el tema del trazado vial lo propio.



Concejal Eduardo Del Pozo: Solo una consulta, esa parte que era inconstruible, está como zona de equipamiento, por qué no le revisamos para evitar que se vaya a implementar algo ahí.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: De hecho es así, es esta zona boscosa, no van a poder construir nada ahí, sin embargo se puede poner un candado adicional, ahora ya está como área verde, y lo podemos declarar de protección ecológica, si ustedes desean.

Concejal Marco Ponce: De todas maneras no va a pasar el coeficiente de Gestión de Riesgos nunca, pero le podemos poner un candado adicional.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: El promotor tenía la intención de construir ahí una piscina, que iba a ser administrada de manera privada, pero resultaba más caro el remedio que la enfermedad, y desecho la posibilidad de construir un muro de contención para alisar esa pendiente; actualmente es una mancha boscosa muy importante.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Listo, con eso someta a votación señorita Secretaria.

Secretaría procede a tomar votación:

Concejal Marco Ponce: A favor.

Concejal Eduardo del Pozo: A favor.

Concejal Jorge Albán: A favor.

Concejal Sergi Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: A favor, y que todas las consideraciones se recojan en el informe.

Con cuatro votos a favor, la Comisión **resuelve:** aprobar el Proyecto Ciudad Jardín – El Garrochal, con las observaciones presentadas, para conocimiento del Concejo Metropolitano.

Siendo las 10h58 sala de la sala de sesiones el concejal Sergio Garnica Ortiz, y encarga la Presidencia de la Comisión al concejal Jorge Albán.

3. **Presentación del proyecto del Plan de Uso y Ocupación del Suelo y sus anexos, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Única de la Ordenanza Metropolitana No. 41, sancionada el 22 de febrero de 2015, a cargo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.**

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Solicita se realice la presentación considerando plazos, avances que tienen y el contenido de lo que se va presentar.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Inicia la presentación, la misma que se adjunta a la presente acta como anexo 2, y manifiesta que el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se aprobó el 22 de febrero de 2015 y se

publicó oficialmente el 3 de marzo, se establece como transitoria única que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en un plazo de 9 meses actualice el Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS. Para la actualización han considerado algunos cinco componentes que son: cambios puntuales, ajuste urbano rural, afectaciones viales espaciales y centralizadas, zonas especiales; y, lineamientos que establece el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial al Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS.

Entre los cambios puntuales se tiene los barrios legalizados, conforme a la base de datos remitida por la Unidad Espacial Regula Tu Barrio, los cuales están ingresados en la base de datos; y todas las solicitudes de cambios de uso de suelo que los administrados han ido ingresando desde el año 2012; además, se tienen cambios a la zonificación como la altura, tamaño del lote, incremento de coeficiente, cambios de uso de suelo como de protección a residencial, de uso residencial 1 a uso residencial 2, etc., así como los cambios a través de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales – PUAEs, que ya han sido aprobados mediante ordenanza. Se modifica el Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS, en el tema de compatibilidad, aunque no haya pedidos de cambio de zonificación, como en el caso de Calderón, donde existen conflictos de uso de suelo.

El segundo componente, es el ajuste del límite urbano, es decir, se va a ir ajustando en función de algunos requerimientos y en comparación con las AIVAS urbano – rurales. Por ejemplo, donde la Dirección Metropolitana de Catastro ha determinado que una zona ya no es rural sino urbana en base a determinadas condiciones.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Manifiesta que la Ordenanza anterior ya establecía un límite urbano, lo cual fue ratificado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en este año, por lo que en principio toda expansión del límite urbano no tendría fundamento legal.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que es correcto, sin embargo, hay varios factores tecnológicos que han ocurrido en los últimos 5 años; concretamente la Unidad Especial Regula Tu Barrio, ha incorporado nuevos barrios más allá del límite urbano, aprobados por ordenanza, que se incorporan a la mancha urbana. En términos generales el ejercicio del eje 2 de trabajo, consiste en ver a través de un mecanismo, que es una fotografía aérea satelital, la diferencia del crecimiento del área de hace 5 años y la mancha actual; hay una serie de estudios comparativos de incrementos de la mancha urbana que se han hecho por vía, es decir, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, lo que va generando nuevos bordes de la mancha urbana; y, adicionalmente, procesos de urbanización irregulares que son visibles con la superposición cartográfica.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Manifiesta que los segundos casos son irregulares, los cuales no se sabe cuántos haya, a su parecer en la anterior administración y en la administración actual se ha hecho un esfuerzo por evitar que se produzcan estos asentamientos irregulares; de los cuales no se puede asegurar que se hayan producido en los últimos 5 años, las que intentaron producirse en el borde de Calderón, fueron reprimidas y retiradas de esos sitios. En los caso regulares, se ha tenido varias discusiones y visitas al campo, en las que claramente se ha tenido un criterio de no ampliar el límite urbano y que se busque una forma de regularización de los asentamientos pero en zonas rurales, manteniendo el carácter de zona rural; por lo que sobres ese punto es necesario ser muy puntuales y si es del caso repensar, incluso si ya ha pasado por la

Comisión, a fin de mantener al lógica de que sean barrios con asentamientos regulares pero manteniendo su condición rural.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que en el caso que sea posible y no un artificio jurídico, hay que tener en claro es que la ciudad crece más allá de la normativa y del instrumento; la fotografía satelital es un instrumento relativamente preciso para determinar esas variaciones.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señala como ejemplo, la autofoto del año 2010 con la imagen Google del año 2015, en el sector de Altospamba al suroccidente, donde la Unidad Especial Regula Tu Barrio ha regulado algunos barrios, lo que permite ver, que a pesar de existe una consolidación de viviendas en el sector, se sigue consolidando ese sector.

Concejal Jorge Albán; Presidente de la Comisión (E): Manifiesta que se debe especificar los casos en que se puede cambiar de rural a urbano, especificando los motivos para proceder o no con el cambio.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que existen algunos barrios por aprobar, los cuales ya tienen servicios básicos, por lo que la propuesta es la revisión y ajuste sobre esos barrios que tienen infraestructura.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señala que es una propuesta que invita a la irregularidad, por lo que hay que tener cuidado, ya que si cada 5 años en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS, se incluyen barrios que no han tenido proceso de regularización, y el costo que representa para la ciudad cada matriz de agua potable, adoquinado, paradas de buses, es 10 veces más que un barrio consolidado, por lo que si se regulariza se requiere hacer un balance del costo a la Ciudad y cuánto es el beneficio social.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que el tercer componente es el de las afectaciones viales y centralidades, en el cual se considerará la actualización de vías locales propuestas por las administraciones zonales, ajustes de las afectaciones como: alta tensión, oleoducto, etc., así como el análisis de las centralidades propuestas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorio.

El cuarto componte es la gestión de riesgos mitigables y no mitigables, en el cual la propuesta es que en las zonas de riesgos la Secretaría es el cambio de zonificación previo a un informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Manifiesta que hay varias situaciones a considerar, como las delimitaciones de áreas de protección ecológica que están, muchas veces, asociadas a temas de riesgos, donde pueden haber dos situaciones, la primera es que la delimitación como se hace en referencia del mapa no siempre es precisa, y en ocasiones hay partes de esas zonas declaradas como protección de zona de riesgos que podrían eventualmente cambiar de uso, para lo cual hay que tener una identificación precisa y con un buen trabajo de campo, por lo que se debe afinar los temas de delimitación de las áreas de protección o de las áreas de riesgo para mejorar la delimitación del suelo con otros usos en ciertas zonas en donde se justifica;

segundo, sobre las autorizaciones previas a las declaraciones de riesgo o de protección ecológica, ya que existen autorizaciones realizadas hace varios años y que se han demorado en la construcción y que ahora solicitan la construcción en base en esa autorización, donde no solo el pedido justifica, en ocasiones no hay soporte jurídico para aceptar que sea legítimo, ya que el principio es legítimo, siempre y cuando no hayan razones de peso, como el que hayan vencido los plazos y si son zonas de alto riesgo hay que revisar, por lo que a su parecer, hay que realizar un trabajo preciso con soporte de campo.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que un concepto en el cual han avanzado sobre las Zonas de Riesgo ZR, es que no son un uso de suelo, son una afectación que tienen el suelo, y ese cambio es, conceptualmente, importante hacerlo, ya que si hay un terreno que está parcialmente afectado por una zona de riesgo, se puede, a través de un proceso indagatorio muy preciso, saber qué grado de mitigación o de no mitigación está afectando a ese sector y establecer, eventualmente, las medidas de protección o las medidas mitigación de riesgo; actualmente las zonas de riesgo constan con un uso de suelo, igual que residencial o múltiple.

El quinto componente corresponde a dos temas importantes que enlaza el uso de suelo con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el primero es la lógica de centralidades, como a partir del proyecto Metro de Quito se van a poder robustecer las 15 estaciones, lo que implica determinaciones de uso de suelo a lo largo de los 22 kilómetros; y segundo, el arco industrial que está planteado por la E35, pasaría por Amaguaña, detrás de Itulcachi y continúa hacia el aeropuerto.

Concejal Marco Ponce: Manifiesta que para establecer un PUOS se tiene un problema, que es la actual ordenanza de compatibilidad de uso de suelo, ya que algunos sectores que son principalmente zona industrial y luego llegan a comprar suelos de otra vocación ya que se pueden acoger a ordenanzas como la 434, lo cual genera conflictos en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS, por lo tanto solicita que se realice un estudio; en conjunto con la Procuraduría Metropolitana, de todas las ordenanzas de uso de suelo y establecer en cada una de ellas un candado que impida dichos conflictos, ya que de lo contrario esto no tendría ninguna utilidad.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Indica que esto debe reflejarse en la clasificación de compatibilidad, a su parecer que el tema de las cabeceras parroquiales puede establecerse en los cambios puntuales, además se solicitó un análisis respecto a los roles de las cabeceras parroquiales; en ocasiones hay cierta rigidez en estos cuatros, las cuales no se justifican ni aplican, así como también hay demasiada flexibilidad; las rigideces y las flexibilidades provocan lo que menciona el concejal Marco Ponce, que nadie cumpla, por lo tanto hay que mejorar los temas rígidos y fortalecer los temas endebles, se deberían realizar mesas de trabajo para analizar los cambios, los motivos para los mismos y las zonas en los que se realizarían. Solicita que se incluya una sexta columna, específicamente para las cabeceras parroquiales.

Concejal Eduardo Del Pozo: Manifiesta que es indispensable establecer normas básicas sobre las cuales se va a funcionar, a fin de llegar a acuerdos que permitan articular la zonificación, para lo cual se debe organizar las mesas de trabajo de manera urgente.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que se han recibido 364 solicitudes de cambios puntuales, desde enero de 2012 hasta septiembre de 2015,

de los cuales, 287 han sido ubicados por base, 37 solicitan cambios de uso y edificabilidad, 3 requieren cambio de rural a urbano, 63 relacionados con uso de suelo, 98 con edificabilidad en relación a incremento de coeficiente; y la diferencia corresponde a los casos que no cuentan con ubicación exacta.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Consulta cómo está avanzando el estudio de zonificación del sector de Tababela.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que hay varios avances, se han mantenido reuniones constantes con el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Tababela, con la finalidad de encontrar la vocación de la Ciudad Tababela, cabecera parroquial y la cabecera parroquial de Guambi, se tiene el corredor ecológico que separa el colector Alpachaca, la quebrada de Guambi, y finalmente la ciudad aeroportuaria, y la llamada ciudadela DAC; en total hay alrededor de 2.500 hectáreas en Tababela. La propuesta para este sector es consolidar la relación del Aeropuerto con la Urbanización DAC, a través del colector Alpachaca y de un circuito vial que vincule todo ese sector, que tiene excelentes condiciones topográficas, con el futuro desarrollo de la ciudad aeroportuaria. Hay un modelo territorial para Tababela, el cual se podría preparar para cada una de las parroquias, y que se podría revisar en las mesas de trabajo propuestas.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que un de los cambios puntuales que se plantean es en sector de San Isidro del Inca, donde hay una solicitud de cambio de zonificación, ya que en este sector antes de la reforma del Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2011, tuvo una zonificación A10 residencial 2, por características de la zona se realizó un reajuste; actualmente tiene aprobado un proyecto en el sector, cuentan con los permisos, licencia de construcción, los planos aprobados, por lo que el administrado está solicitando que se regrese a la zonificación que tenía en el año 2010, para el efecto se está planteando un ajuste de A10 Residencial 2 a todo este sector.

Hay un caso similar de un pedido puntual en el sector de San Patricio, en Cumbayá, es un triángulo grande, ubicado entre la Av. Simón Bolívar y la línea férrea, ya existe una trama urbana ordenada, cuenta con un trazado vial, la lotización en su momento fue aprobada por el IERAC, sin embargo, actualmente aparece como uso de protección ecológica con lotes de 50.000 m²; el cambio puntual es cambiar esta lotización a lotes más pequeños con uso residencial 1 y A2 1002-35.

Además, hay análisis que se realizan de manera independiente, como en el caso de Calderón que existen amplios sectores que están con Residencial 1, sin embargo, esto no abastece las actividades que actualmente están implantadas en el sector, por lo que, aunque no haya un pedido como tal, se pretende cambiar a Residencial 2, a fin que permita una mejor compatibilidad de uso de suelo en el sector.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que en Santa Rosa, San Patricio, El Cebollar, a su criterio, esos sectores de Cumbayá, deberían ser objeto de un proyecto especial, ya que es difícil entrar a un cambio de zonificación, puesto que con ello corre la especulación del suelo, por lo que se podría cambiar de suelo rural a suelo urbano, manteniendo lotes grandes; en virtud de que hay un tejido social importante es el sector.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Comparte el criterio de que debe tener un tratamiento integral, un proyecto que viabilice, sin embargo, las figuras de urbano y rural poco a poco dejan de existir, por lo que hay que consolidar en la legislación, la regularización de asentamientos rurales; por lo que, el concepto podría ser una combinación entre lo rural y lo urbano, ya que el dar la categoría de urbano es seguir manteniendo el concepto de que lo rural no puede ser regularizado, o poner la categoría urbano es generar la expectativa, lo cual es un pésimo mensaje; a su parecer hay que tener una visión macro y analizar formas combinadas de regularización de estas zonas.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que la Ruta Viva que estaba planteada como eje, actualmente se encuentra construida, por lo que se está ajustando en función de la realidad; así como también las vías Equinoccio, E35, Troncal Metropolitana, Extensión de las avenidas Mariscal Sucre y Simón Bolívar; son 36 vías consideradas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo - PUOS.

En el sector de El Arenal cuenta con uso múltiple, ya que con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo - PUOS 2011, se pretendió generar una centralidad, sin embargo, en la actualidad es una zona muy dispersa, que no se ha impulsado el desarrollo, por lo que se propone que el uso múltiple se mantenga en el eje de la Av. Interoceánica, y el resto con uso residencial.

Las condiciones para la redefinición del límite urbano son: las AIVAs, cobertura de servicios, trazados viales, definición de lo urbano y rural con los ajustes cartográficos, en este caso, existen varios que se encuentran fuera del límite urbano, lo cual no implica que se extenderá el límite para ingresar dichos barrios en el límite urbano, en esos casos se plantea un uso de suelo residencial rural. Otro componente es el ajuste de aplicaciones especiales como redes de alta tensión acueductos, poliductos.

El modelo territorial se trabajó en Calderón, donde se generan algunas centralidades, se pretende articular con las vías principales de conexión y cambiar el uso, ya que la mayoría del suelo está como uso residencial 1 de baja densidad, sin embargo las actividades del sector norte han cambiado por lo que se requiere cambiar a un residencial que permita actividades de carácter sectorial y zonal, ya que las de carácter metropolitano las absorbe el uso múltiple. Los temas de potencial riesgo, el cual es una afectación al predio, cuando un predio tenga esa afectación, se solventarán con el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos estos temas puntuales.

En los sectores de Cumbayá y Tumbaco, se establecerá el límite urbano, ejes de conectividad; un caso concreto es la Cabecea Parroquial, el uso de suelo múltiple y realizar ajustes por la existencia de una gran cantidad de bares y discotecas en el sector central de Tumbaco, lo que se plantea es modificar el uso y compatibilidad del suelo.

Con relación a las zonas rurales como: Puéllaro, Perucho, Chavezpamba, Atahualpa y San José de Minas, donde se identifican los polígonos en los que se encuentran las áreas de la Cabecea Parroquial, la propuesta es identificar estos polígonos, a fin de asignar un uso de suelo y zonificación específica a estos asentamiento humanos implantados en zona rural.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Indica que a su parecer hay algunos elementos, el primero son los temas específicos que se deben tratar por separado, como el caso de Tumbaco, que puede ser uno de los más complicados de resolver; segundo, se debe hacer un plan de recorridos, ya que se debería ser más exhaustivos en las zonas de riesgo, protección ecológica y centralidades; tercero, se puede completar el tratamiento del Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS, con talleres por temas, para lo cual también se debería hacer un calendario; y, cuarto, se debe ser puntuales en los cambios que se proponen, es decir, que en cada uno de los ámbitos se identifique bien el cambio que se propone y las razones para dicho cambio.

Concejal Eduardo Del Pozo: Consulta si está articulado el cambio de zonificación del Ilaló, considerando que el trabajo está casi hecho.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que no está articulado, las zonas de amortiguamiento no están consideradas explícitamente, deberían ser objeto de un plan especial, ya que requieren unas determinaciones urbanísticas particulares; sería muy adelantado tratar desde el Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS, zonificar áreas muy específicas, que a su parecer van a requerir un análisis particular en términos de edificabilidad, costo, infraestructura, vías transversales.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Manifiesta que no podría ser incompatible, comparte que al menos en el caso del Ilaló se lo vincule, ya que si se realiza un Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS incompatible con lo que lo que se va a proponer con el Ilaló, generará conflicto.

Concejal Eduardo Del Pozo: Solicita al doctor Álvaro Fiallos, Asesor de la Comisión, coordine con la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, las mesas de trabajo con los temas más compatibles de 6 ejes propuestos.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Solicita al señor Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda que remitan previamente los insumos necesarios.

4. Conocimiento del proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva de la Ordenanza No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012, que establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Superficies de Terreno Urbano y Rural de Propiedad Privada en el Distrito Metropolitano de Quito Provenientes de Errores de Cálculo o de Medida; y, resolución al respecto.

Arq. Mario Recalde, Director Metropolitano de Catastro: Manifiesta que este proyecto sustitutivo de la Ordenanza No. 269, obedece a un compromiso institucional e interinstitucional, con el objetivo de mejorar y optimizar la tramitación municipal con relación a algunos temas con el sector inmobiliario y de la producción, para lo cual se creó una mesa interinstitucional conformada por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Administración General, Direcciones Metropolitanas de Catastro, Registro de la Propiedad, con la Asociación de Promotores Inmobiliarios – APIB, Cámara de la Construcción, Colegio de Arquitectos; y, Colegio de Ingenieros Civiles de Pichincha. Solicita al doctor Nelson Muñoz realice la presentación del proyecto de reforma de la Ordenanza.

Dr. Nelson Muñoz, funcionario de la Dirección Metropolitana de Catastro: Inicia la presentación, la misma que se adjunta a la presente acta como anexo 3, y manifiesta que es indispensable adecuar el régimen de regularización de excedentes y diferencias de superficies de terrenos de propiedad privada en suelo urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito a la Ley Orgánica Reformativa del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, con el objetivo de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales en el Distrito.

Arq. Mario Recalde, Director Metropolitano de Catastro: Manifiesta que al cruzar la información alfanumérica con la gráfica, se pudo notar una la diferencia en las transacciones que se daban con respecto a la Ordenanza vigente; había una limitación en cuanto a la holgura que se daba a las diferencias de áreas, lo cual, al parecer del sector inmobiliario y de construcción, era una limitación para realizar una inversión en el Distrito Metropolitano, además de la tramitología para este efecto.

Dr. Nelson Muñoz, funcionario de la Dirección Metropolitana de Catastro: Manifiesta que como resultados esperados se pretende fijar nuevos rangos para la aplicación del Error Técnico Aceptable de Medición – ETAM, los cuales en suelo urbano son de hasta el 10%, y en suelo rural la propuesta establece que va desde 1 a 2.500 m² hasta el 10%; de 2.501 a 25.000 m² hasta el 5%; de 25.001 a 100.000 m² hasta el 2%; y, de 100.000 m² en adelante el 1%. Anteriormente se aplicaba una fórmula, la cual era inversamente proporcional, por lo que cuando llegaba a las 10 has., el porcentaje llegaba a ser menos del 1%, es decir, no había flexibilidad para que se puedan acoger a los excedentes de áreas.

Se pretende reducir el tiempo de despacho de los trámites, actualmente con la Ordenanza No. 269 solo se cuenta con una resolución para regularizar los excedentes que superan el Error Técnico Aceptable de Medición – ETAM y las diferencias de áreas del terreno; la propuesta, y adecuándola al artículo 481.1 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, para los casos que están dentro de error, el acto administrativo se dará a través de una cédula catastral, la cual se realizará en un plazo de 30 minutos, en los casos que superan el error técnico más el 10%, el plazo será de máximo 30 días; y, para las diferencias de superficie de terreno será de 15 días.

Esta propuesta permitirá al Municipio planificar en impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbana y rural; definir normas generales respecto a la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio; mantener actualizada la información de cabidas de terrenos en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del Distrito; dar solución a los propietarios de inmuebles cuyas superficies en escrituras difieran de la realidad física actual.


En resumen, se propone cambiar la fórmula vigente por porcentajes; conformar una comisión para que analice temas de regularización; regularizar la parte urbana y la rural considerando los porcentajes; mantener el pago de los excedentes a través de un exoneración, conforme la tabla actual.

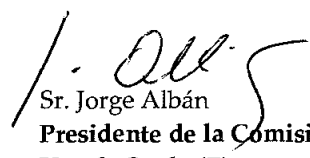
Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Consulta si en la propuesta de ordenanza constan los cuadros explicados y si tiene una ejemplificación comparativa de lo que se cobraría en lo vigente y lo que se cobraría en la propuesta de modificación; así como, una comparación entre el procedimiento vigente y el propuesto.

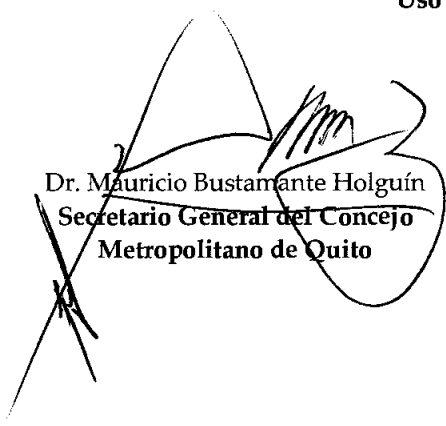
Ing. Jaime Gangotena, funcionario de la Dirección Metropolitana de Catastro: Manifiesta que el procedimiento actual inicia en la Administración Zonal, pasa a la Dirección Metropolitana de Catastro, quien prepara un informe y remite a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles quien asigna el valor correspondiente y remite a la Administración Zonal, que entrega al administrado para la elaboración de la minuta y registro en el Registrador de la Propiedad. Con la propuesta el trámite es centralizado, la Dirección Metropolitana de Catastro emite una resolución para el emisión del título de crédito por parte de la Dirección Metropolitana Financiera, no requiere pasar por la Notaría, pasa directamente al Registro de la Propiedad.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Indica que el contenido fundamental de la propuesta es ajustar tarifas y cambiar el procedimiento, a su parecer debería haber cuadros comparativos de los cambios y ejemplos en cada caso, a fin de tratarlo en una próxima sesión.

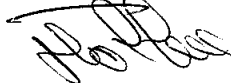
Siendo las 12h34, y al haberse agotado los puntos del orden del día, se clausura la sesión por falta de quórum. Firman para constancia de lo actuado los señores Presidentes de la Comisión, y el señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.


Abg. Sergio Carrica Ortiz
Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo


Sr. Jorge Albán
Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo (E)


Dr. Mauricio Bustamante Holguín
Secretario General del Concejo
Metropolitano de Quito

Revisado por: Dr. A. Fiallos
Adj.: 26 hojas



ANEXO

1

1. ÁREAS VERDES

Predios Municipales en el Proyecto Ciudad Jardín el Garrochal.

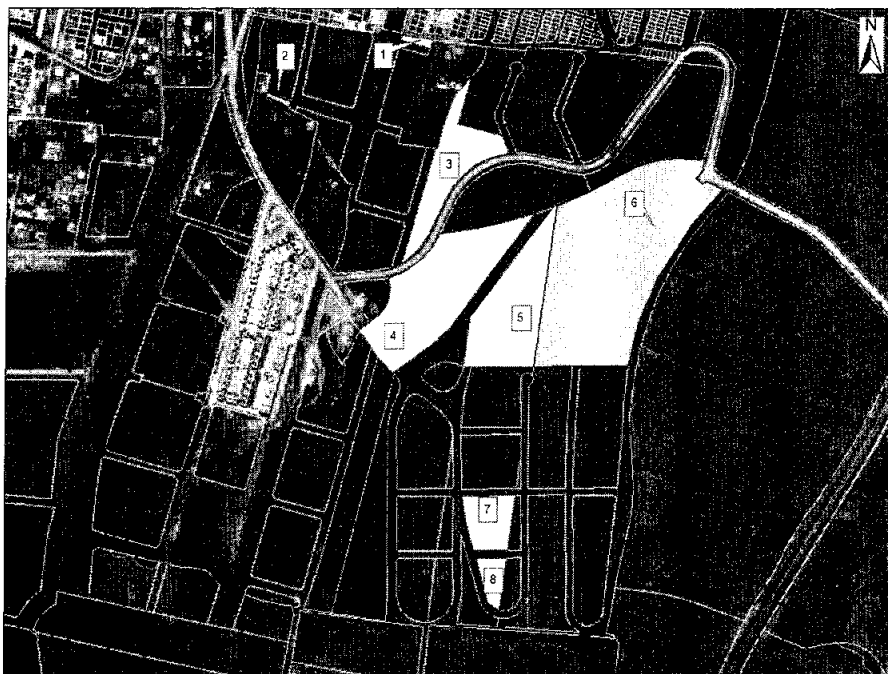
Para analizar las áreas verdes públicas del proyecto Ciudad Jardín el Garrochal, se ha partido de la ordenanza vigente que rige este proyecto, la cual es la ordenanza metropolitana No. 009, Modificatoria a la ordenanza especial No.004, sustituta del proyecto urbanístico "El Garrochal" del 9 de agosto de 2006 y de la información generada por la Dirección Metropolitana de Catastro.

En base el oficio No.2029 de julio de 2006, de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial, que es parte del expediente de la ordenanza No. 009, se especifica que esta deberá contemplar lo siguiente:

- Reestructuración parcelaria del área verde municipal para que esté conformada por la zona tupida de bosque.
- Incorporación al Parque Metropolitano del Sur del resto de la misma zona tupida de bosque y la zona de cumbre.
- Reforma vial adecuada a las condiciones topográficas y paisajísticas, con accesibilidad directa al Parque Metropolitano a través de los predios de El Garrochal.
- Ocupación de suelo subordinada a la conservación de la vegetación consolidada.
- Mantenimiento de estándares de edificabilidad de la Ordenanza vigente.

En base a la información catastral actualizada a septiembre de 2015, dentro del proyecto Ciudad Jardín "El Garrochal" existen 8 lotes de propiedad municipal, cuyos datos y características se presentan a continuación:

Mapa No.1 De Ubicación De Áreas De Propiedad Municipal



Cuadro No.1 Áreas de propiedad Municipal.

	No. Predio	Área m2	Propietario	Función	Observaciones
1	1247092	487,27	MDMQ	Área Verde	Ubicado en S2-EQ6
2	1248261	254,44	EMDUQ		Atraviesa el área en S1M2, requiere actualización catastral en base a la Ordenanza No. 009.
3	1247150	10.447,95	MDMQ	Equipamiento	Educativo, falta la expropiación para dar continuidad a la vía.
4	763608	21.375,14	MDMQ	Área Verde	Limitada por una vía pública que es suprimida en el proyecto y que pasa a formar parte del área verde pública.
5	1252514	34.357,02	MDMQ	Área Verde	
6	1296222	43.256,36	EMDUQ	Permuta	Fruto de la permuta por expropiación
7	1300160	5.345,28	MDMQ		Interfiere con el área construida en S4-M7, requiere actualización catastral en base a la Ordenanza No. 009.
8	1300159	2.238,66	MDMQ		Está concebida como área de equipamiento privado S4-EQ1, requiere actualización catastral en base a la Ordenanza No. 009.
TOTAL		117.762,12			

Cuadro en base a información catastral.

Cuadro No.2 Áreas y porcentajes para la ordenanza sustitutiva actual

Área útil total de las manzanas, según proyecto de ordenanza sustitutiva	337.467 m2
Área verde (sin considerar la propiedad de EMDUQ ni la destinada a equipamiento educativo, ni los predios que corresponden a problemas de actualización catastral)	56.219,43 m2
Área de equipamiento educativo	10.447,95 m2
Porcentaje de área verde	16,65%
Porcentaje de área de equipamiento	3,09%

Conclusiones:

1. Como se puede constatar en el cuadro No.2, el área verde municipal sin considerar el equipamiento educativo, ni las áreas propiedad de la EMDUQ, ni los predios que requieren de actualización catastral por propiedad, es del 16,65%, la cual es superior al

porcentaje requerido en áreas verdes al momento en que se aprobó la ordenanza No. 009 del proyecto "El Garrochal", el 9 de agosto del 2006, la cual correspondía a un valor del 10%.

2. El área destinada a equipamiento es del 3,09%, la cual es superior al porcentaje requerido de equipamientos al momento en que se aprobó la ordenanza No. 009 del proyecto "El Garrochal", el 9 de agosto del 2006, el cual correspondía a un valor del 3%.

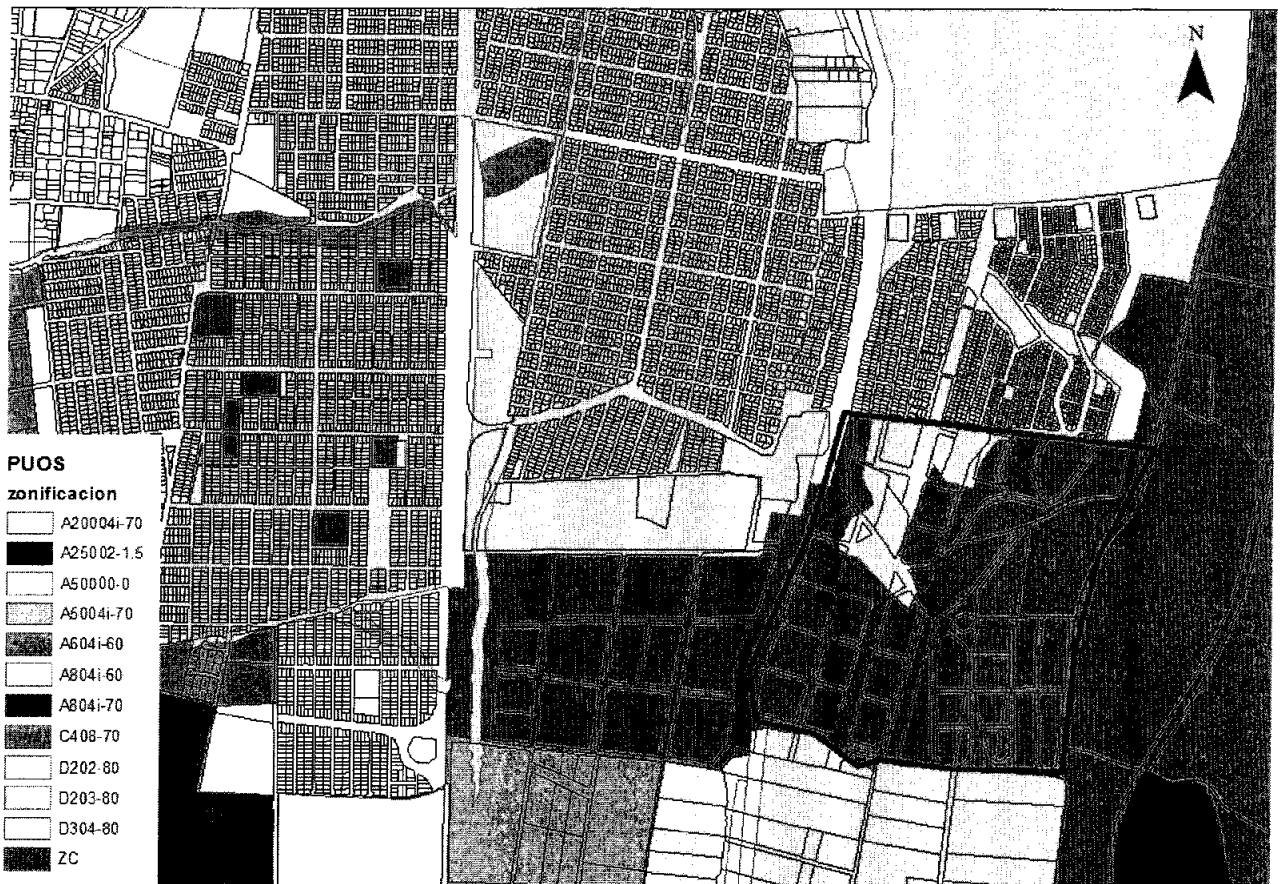
Requerimientos:

1. Realizar la actualización catastral de las manzanas según los planos anexos a la ordenanza No. 009 del proyecto "El Garrochal" del 9 de agosto del 2006.
2. Traspasar los predios actualmente a nombre de la EMDUQ a favor del Distrito Metropolitano de Quito.

2. Zonificación del Entorno

La zonificación vigente para el sector se muestra en el siguiente mapa:

Mapa No.2 Zonificación del Sector el Garrochal



Como se puede apreciar en el mapa No.2 la zonificación del sector circundante tiene un coeficiente de 80% en planta baja y una altura de tres y cuatro pisos, generando una ocupación de suelo del 240% en el cálculo más conservador. El coeficiente que propone el Proyecto el Garrochal promedia un coeficiente de ocupación en planta baja del 41% y un coeficiente de ocupación del suelo en planta lata del 195%.

3. RESPECTO AL PREDIO EDUCATIVO

Sobre el traspaso del predio destinado a unidad educativa, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante oficio No. STHV-DMGT-2015-144732-4328, del 10 de septiembre del 2015, remitido al Economista Miguel Dávila, Administrador General del Municipio de Quito, emite informe favorable para la entrega del bien inmueble de propiedad municipal, para la construcción de la Unidad Educativa del Milenio, observando lo dispuesto en el Art. 32 que sustituye al artículo No.434 del COOTAD.

Atentamente;

Arq. Jacobo Herdoíza B.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Realizado por:

Arq. Pablo Macanchi

23/10/2015

Revisado por:

Arq. María González



ANEXO

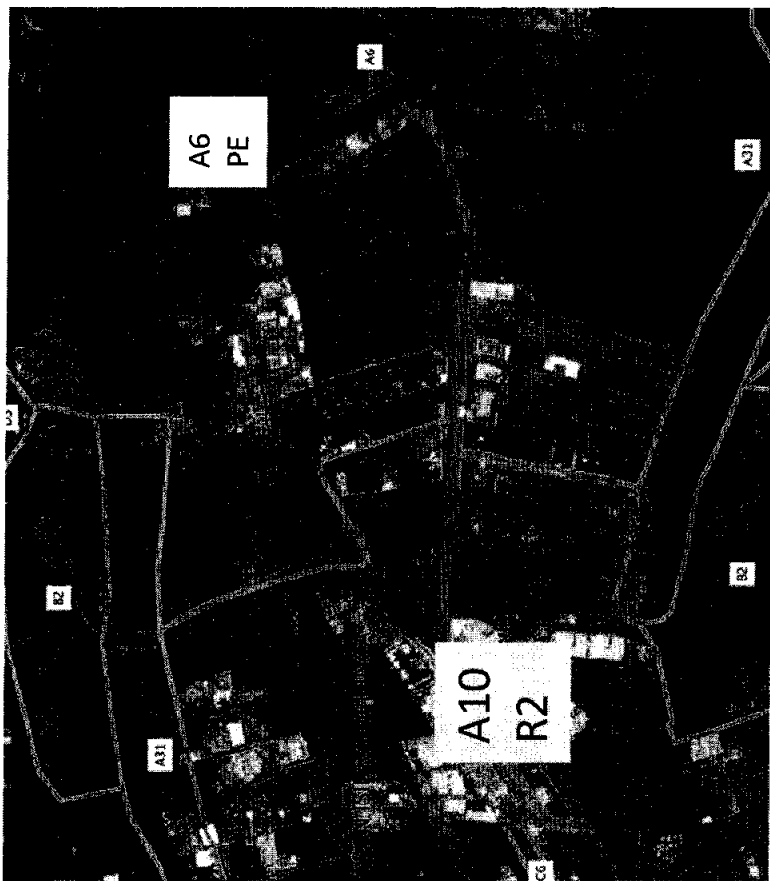
2



COMPONENTES PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PUOS

1	2	3	4	5
CAMBIOS PUNTUALES	AJUSTE URBANO RURAL	AFECCIONES VIALES ESPECIALES Y CENTRALIDADES	ZONAS ESPECIALES	LINEAMIENTOS DEL PMOT AL PUOS
Actualización de barrios legalizados, solicitudes de cambios de uso de suelo, zonificación, PUAE aprobados y casos donde el PUOS actual genere conflictos como actividades incompatibles con el uso actual.	Ajuste de límite urbano según el modelo territorial del PMDOT y comparación con AIVAS.	Revisión de los 36 proyectos viales del cuadro N°13 para correspondencia entre cuadro y gráfico. Actualización de vías locales propuestas por las administraciones zonales. Ajuste de las afectaciones especiales como alta tensión, OCP, etc. Análisis de las centralidades propuestas en el PMDOT	Coordinación con la dirección de Gestión de Riesgos para zonas mitigables y no mitigables. Propuesta para nuevos usos en la zona rural (RNR)	Análisis y ajuste de PUOS según los lineamientos planteados en el PMDOT como el eje industrial.

CAMBIOS PUNTUALES



ORTOFOTO 2010

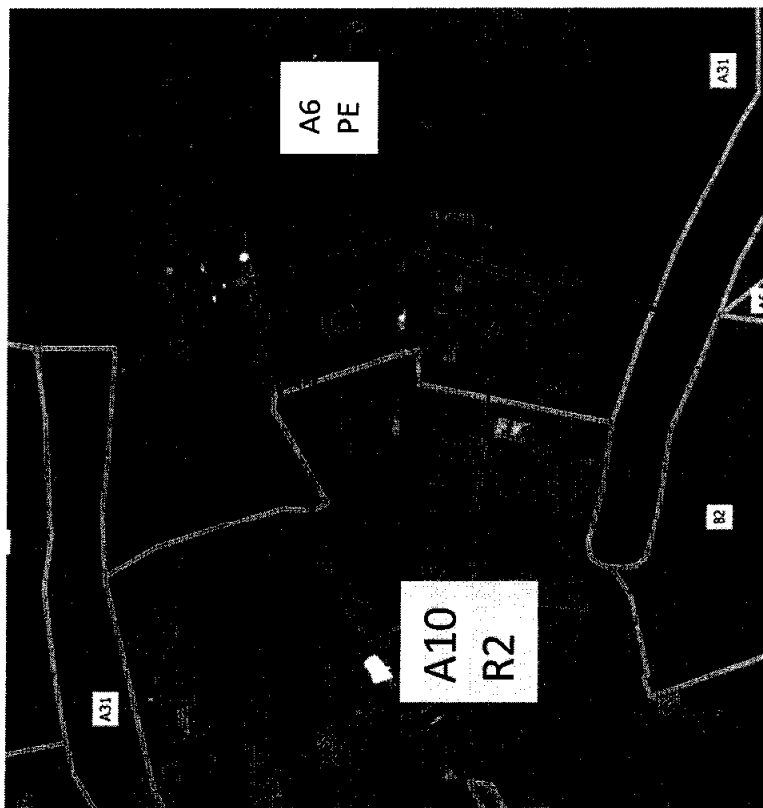


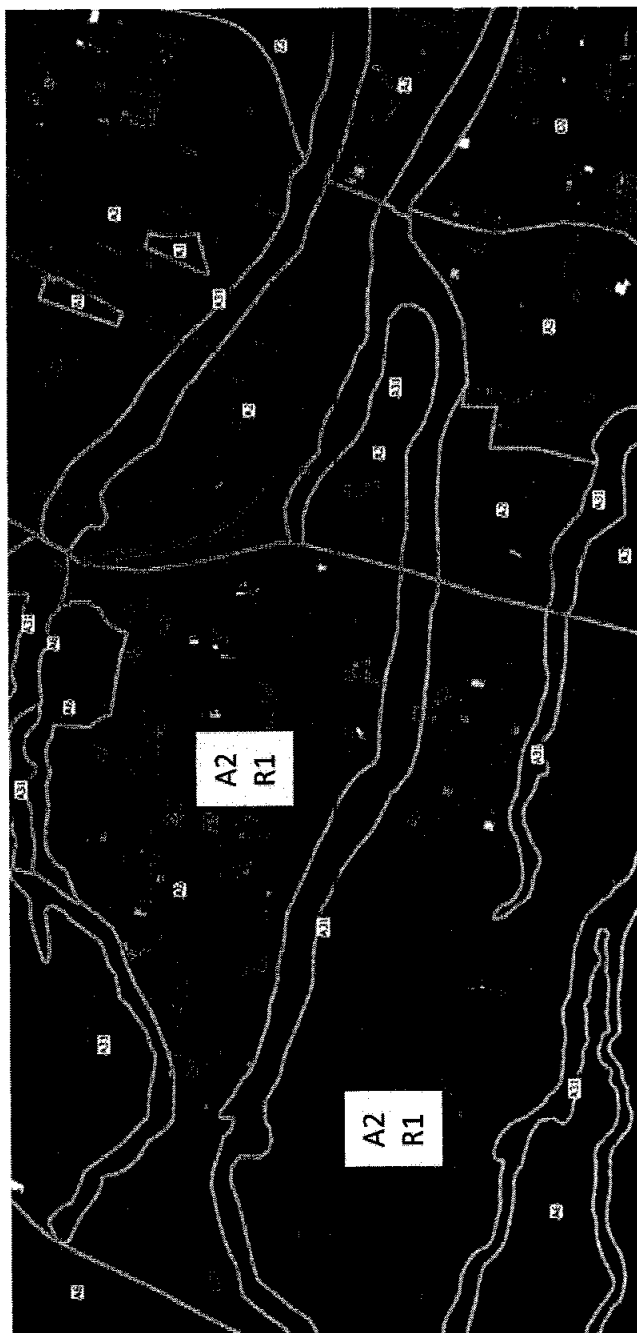
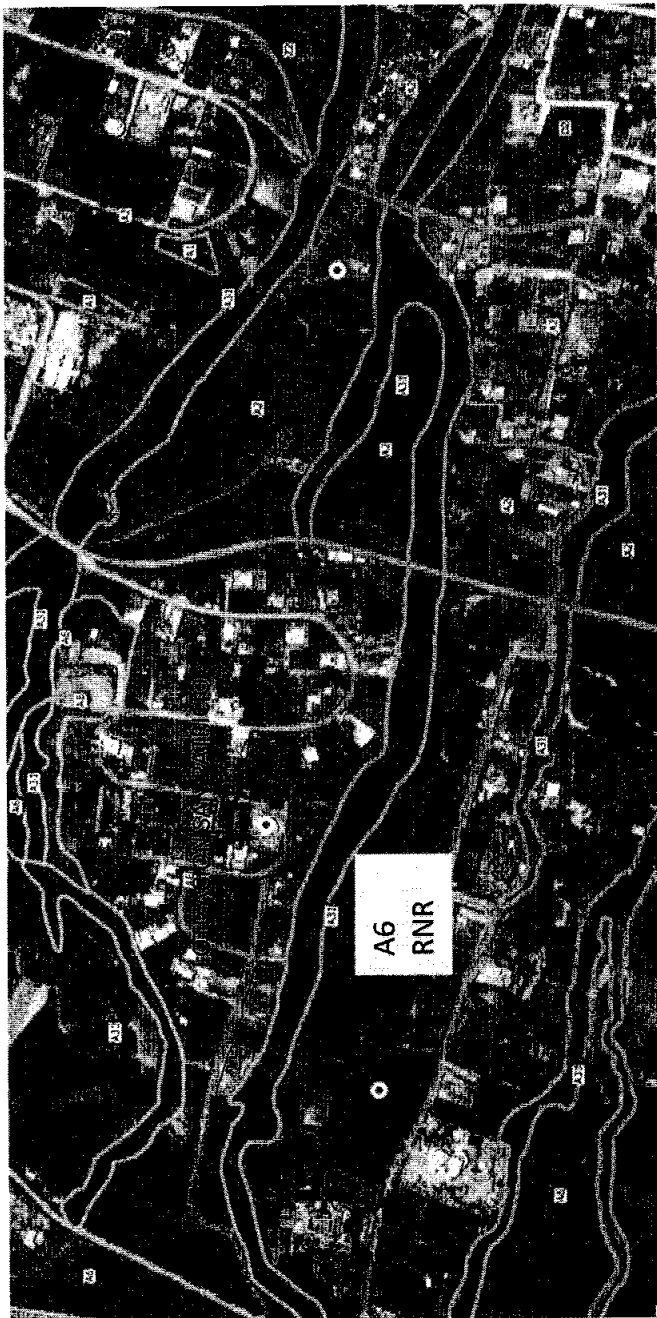
IMAGEN GOOGLE 2015

A handwritten signature or mark in the bottom left corner of the page.

CAMBIOS DE ZONIFICACIÓN

ORTOFOTO 2010

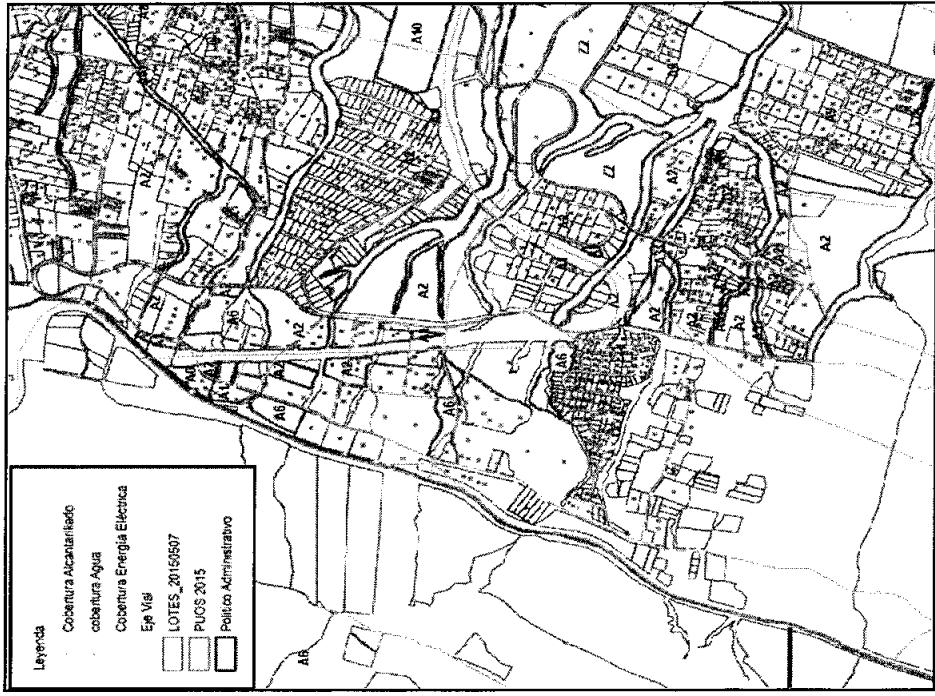
IMAGEN GOOGLE 2015



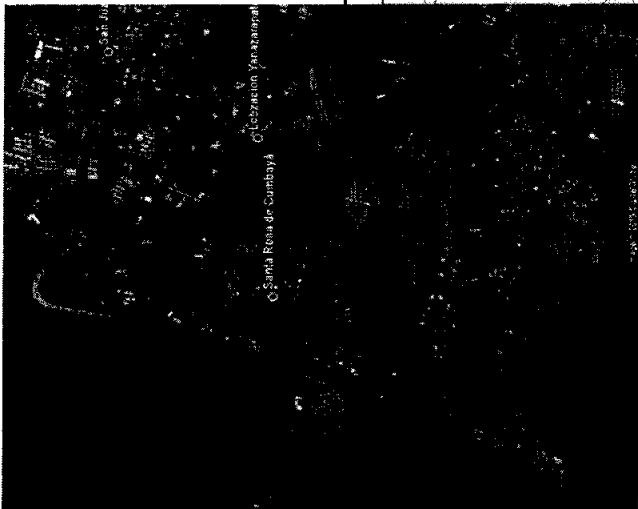
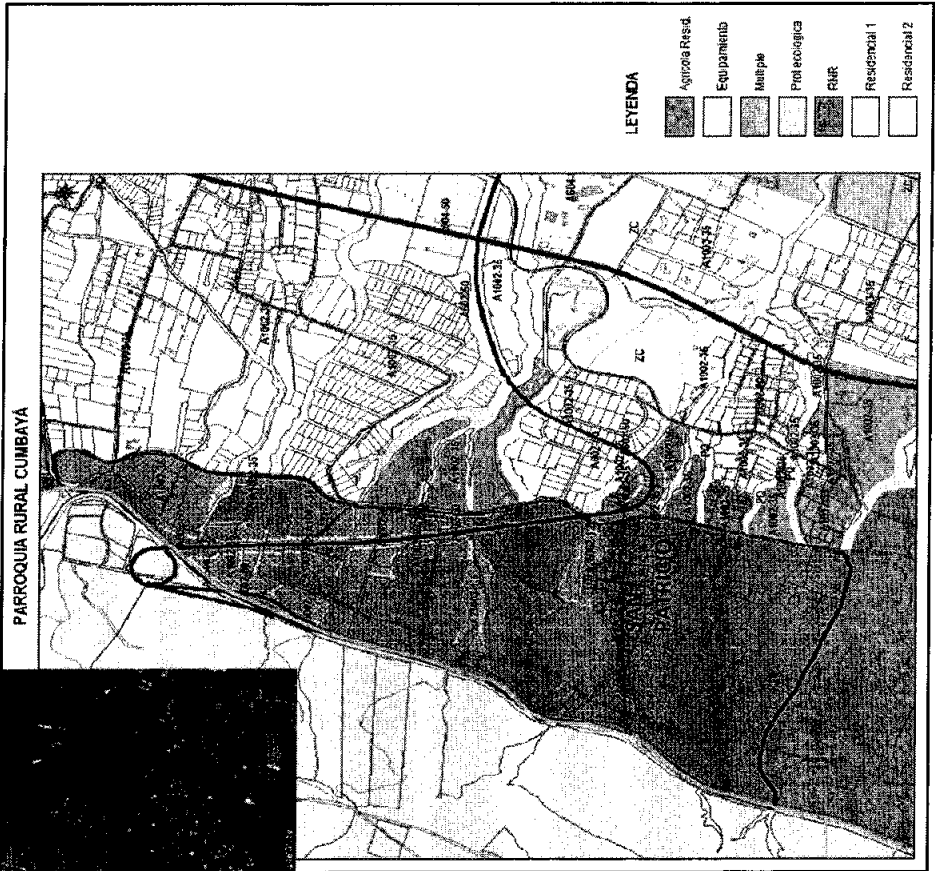
A handwritten signature or mark, possibly in blue ink, is located in the bottom right corner of the page. It consists of several fluid, connected strokes.

PARROQUIA CUMBAYÁ

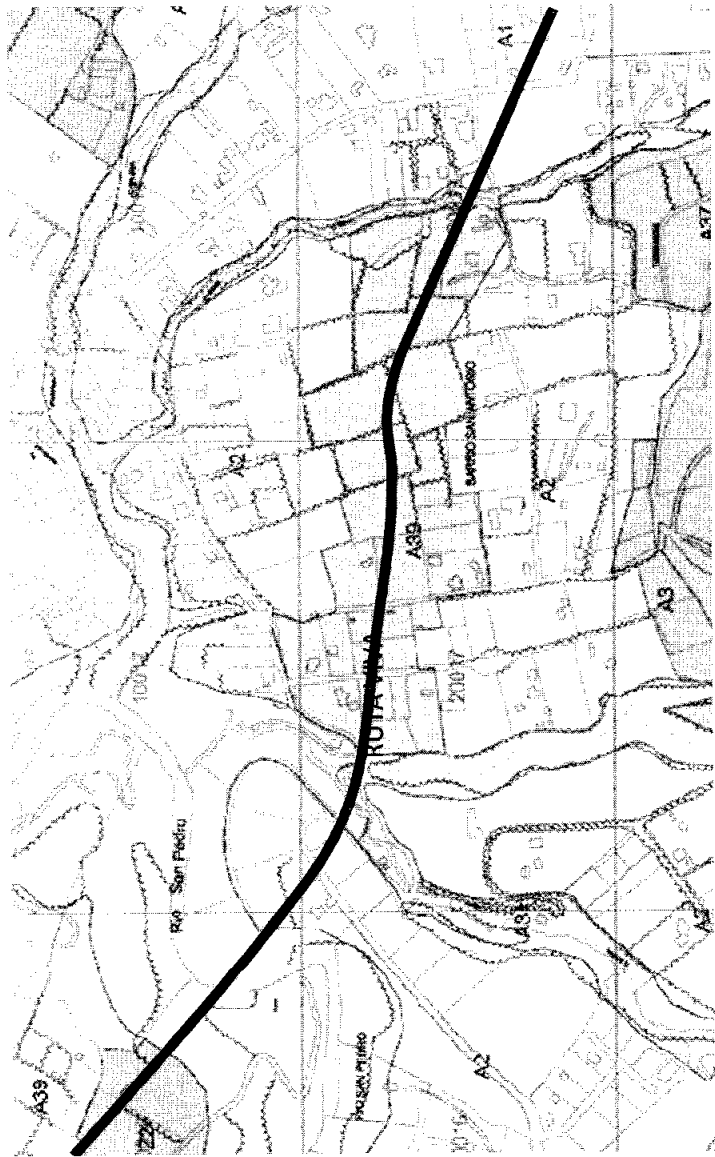
INFRESTRUCTURA Y SERVICIOS



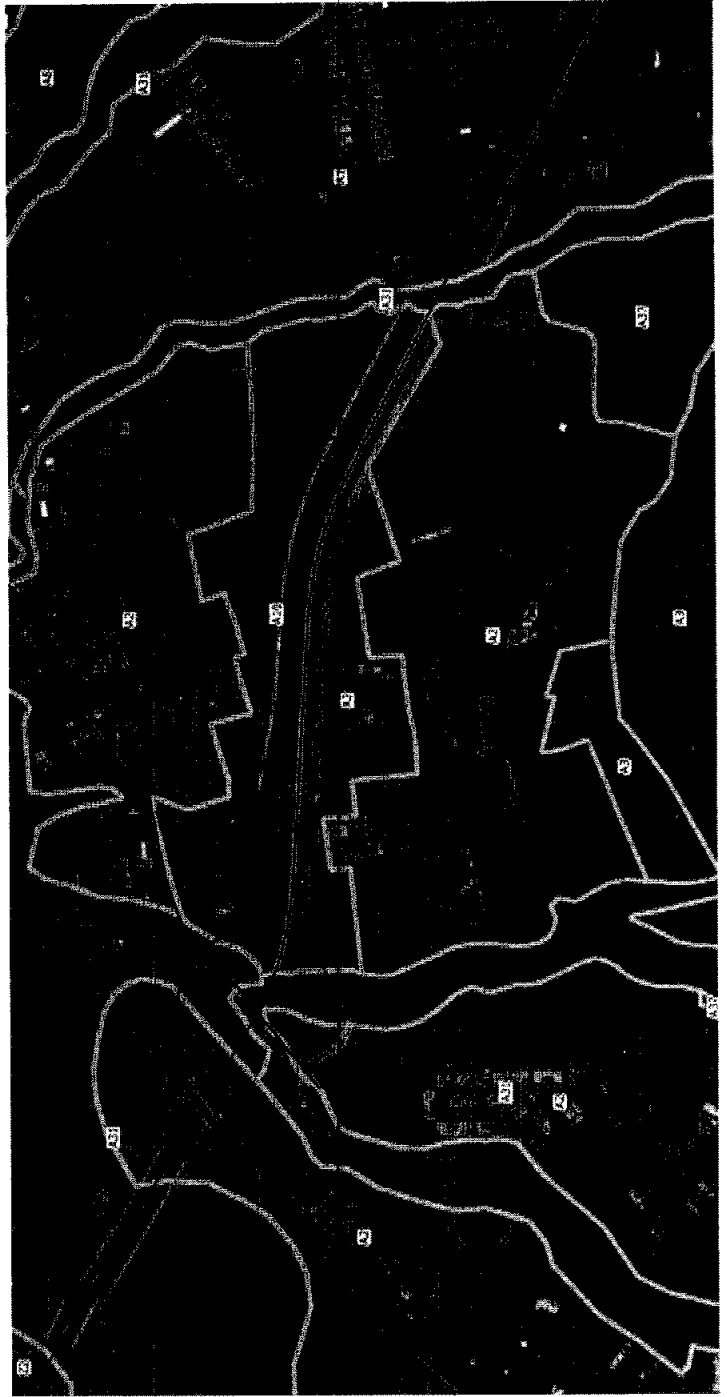
USO DE SUELO Y ZONIFICACIÓN (PUOS)



VIAS PRINCIPALES



ZONIFICACIÓN VIGENTE (PUOS)



ZONIFICACIÓN PROPUESTA

CENTRALIDADES



ORTOFOTO 2010



IMAGEN GOOGLE 2015

[Handwritten signature]

CONDICIONES PARA LA RE DEFINICIÓN DEL LÍMITE URBANO:

- Información: AIVAS, límite generado en el PMDOT, barrios legalizados.
- Cobertura de servicios, trazados viales, riesgos y zonas vulnerables.
- Definición del nuevo límite urbano-rural: unificación y ajustes cartográficos.



Límite ord 041

barrios

AIVA Rural

AIVA Urbana

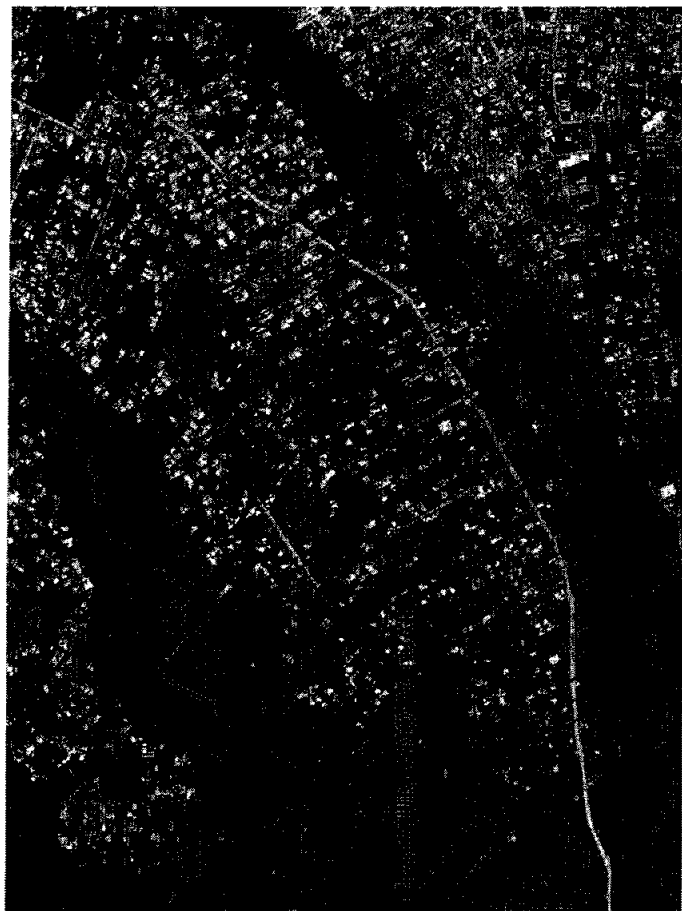
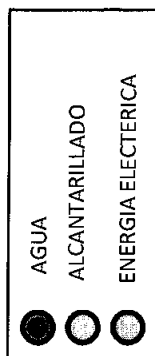
REDEFINICIÓN DEL LÍMITE URBANO

ORTOFOTO 2010

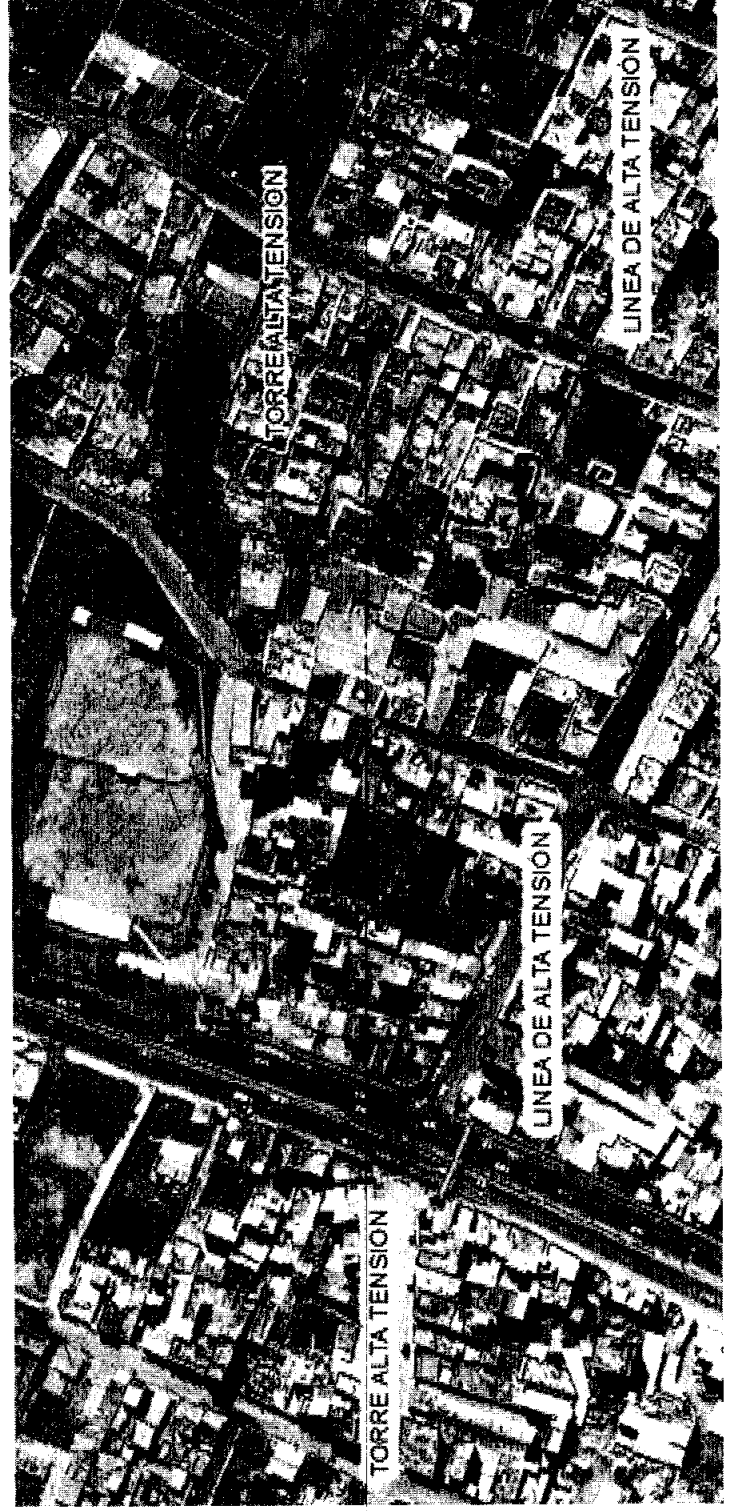


IMAGEN GOOGLE 2015

INFRAESTRUCTURA EN EL SECTOR

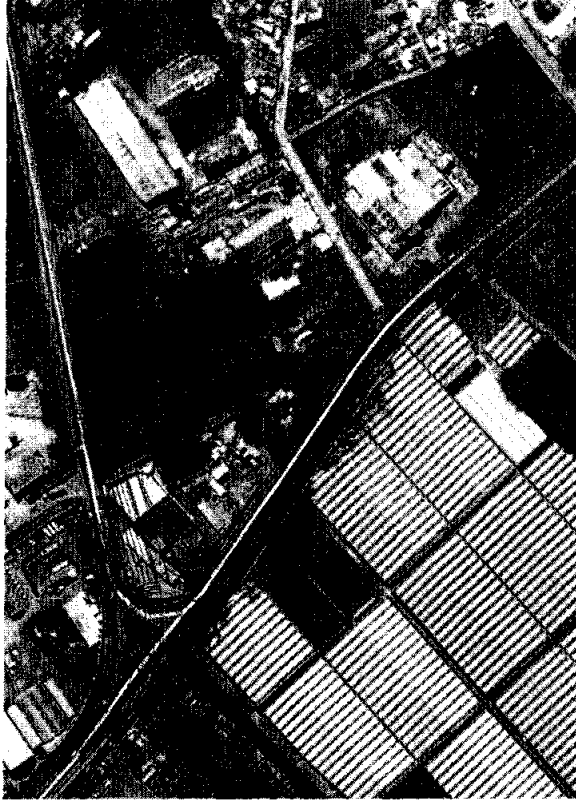


AFECCIONES ESPECIALES



A handwritten signature or scribble in the bottom right corner of the page, consisting of several overlapping, diagonal lines.

SISTEMA PRINCIPAL DE VÍAS METROPOLITANAS





CUADRO No. 13
DERECHOS DE VIAS

No	NOBRE DE LA VÍA	TIPO DE VÍA	DERECHO DE VÍA Medido desde el eje de la vía.	RETIRO DE CONSTRUCCIÓN Medido a partir del derecho de vía.
1	Perimetral Regional (E-35)	Arterial	24 m.	15 m.
2	Ex. Pass: Pifo - Yaguajay - El Quinche (Perimetral Regional E-35)	Arterial	24 m.	15 m.
3	Troncal Metropolitana (Perimetral Quito)	Expresa	35 m.	15 m.
4	Ruta Sur-Nuevo Aeropuerto (Av. Simón Bolívar - Perimetral Regional E-35)	Colectora + camiles de servicio	25 m.	15 m.
5	Ruta Guajal Nuevo Aeropuerto (Av. Simón Bolívar - Conector Alpatzaca - Perimetral Regional E-35)	Expresa	15 m.	10 m.
6	Ruta Norte Nuevo Aeropuerto	Expresa	15 m.	10 m.
7	Conector Alpatzaca (Perimetral Regional E-35 - Nuevo Aeropuerto)	Expresa	18,75 m.	10 m.
8	Enlace Av. Simón Bolívar - Av. Manuel Córdoba Galarza (Carcelita) (a)	Expresa	25 m.	5 m.
9	Enlace Av. Manuel Córdoba Galarza - Av. Mascal Sucre (Camino de la Libertad-San Enrique de Velasco) (b)	Colectora	18.30 m.	0m.
10	Autopista General Rumiñahui	Expresa + camiles de servicio	26 m.	10 m.
11	Panamericana Norte: Tramo Av. Simón Bolívar - Calderon	Expresa + camiles de servicio	25 m.	5 m.
12	Calderón - Guarabamba - Cuyabamba	Arterial	24 m.	10 m.
13	Guarabamba - Puente Rio Pisque	Arterial	24 m.	10 m.
14	Puente Rio Pisque - Parricho - San Jose de Minas - Limite del DYC	Colectora	8 m.	5 m.
15	Av. Manuel Córdoba Galarza (c)	Arterial + camiles de servicio	25 m.	10 m.
16	Av. Simón Bolívar (Panamericana Sur - Panamericana Norte - Via a Calacali) (d)	Expresa	25 m.	5 m.
17	Av. Padre Carolo (e)	Arterial	25 m.	5 m.

ZONAS DE POTENCIAL RIESGO
AMENAZA POR SUCEPTIBILIDAD A MOVIMIENTOS EN MASA

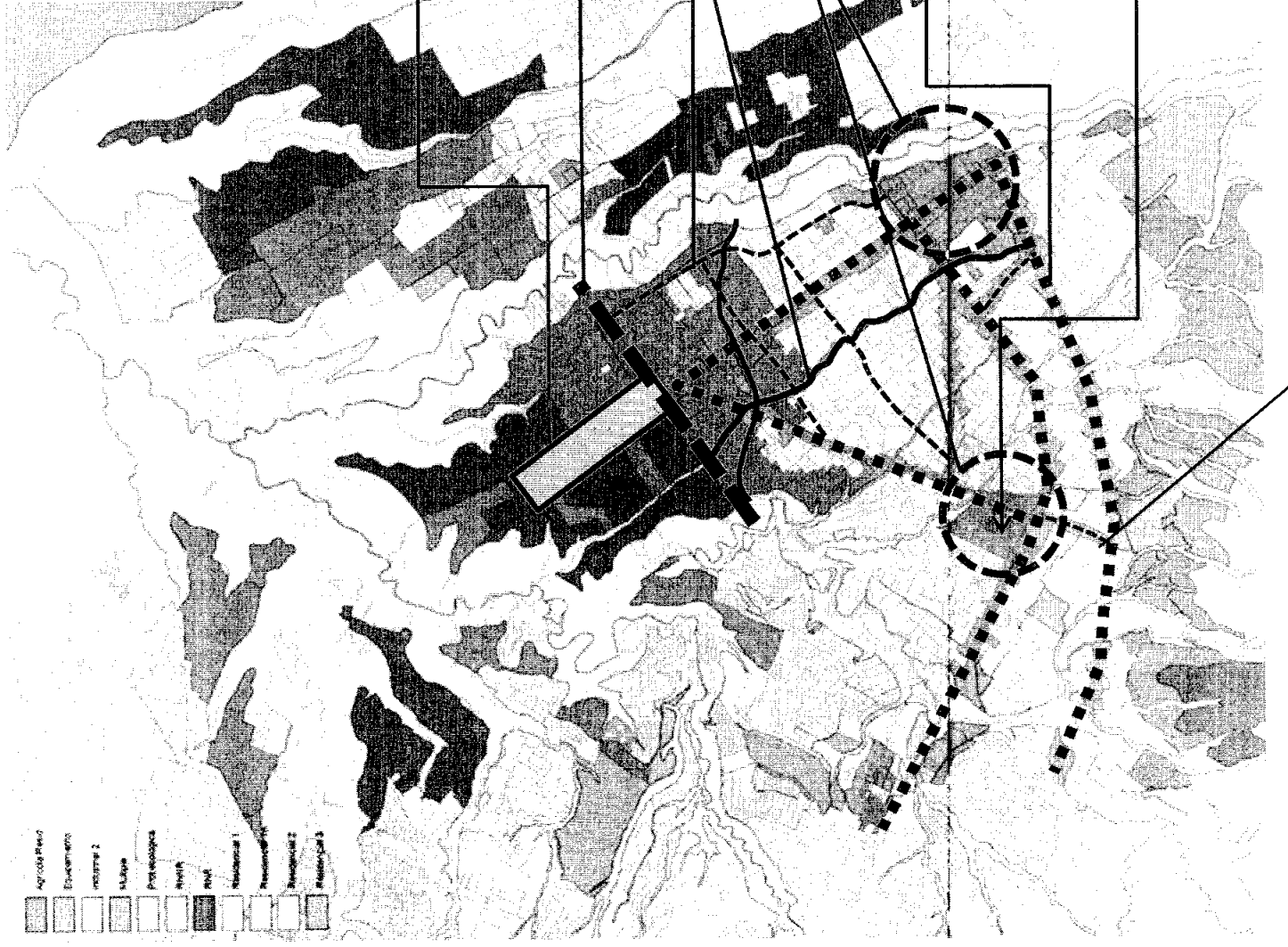


LEYENDA

-  SUCEPTIBILIDAD ALTA
-  SUCEPTIBILIDAD MEDIO ALTA

INFORME DE LA DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE RIESGOS
MITIGABLE O NO MITIGABLE

CUMBAYÁ TUMBACO



Establecer el uso Residencial Rural

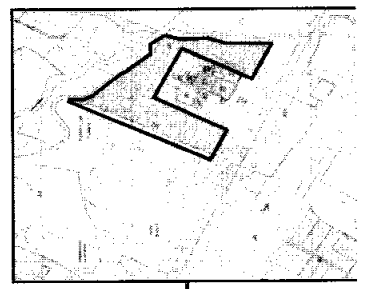
Establecer el límite urbano

Estructurar la red vial y red verde

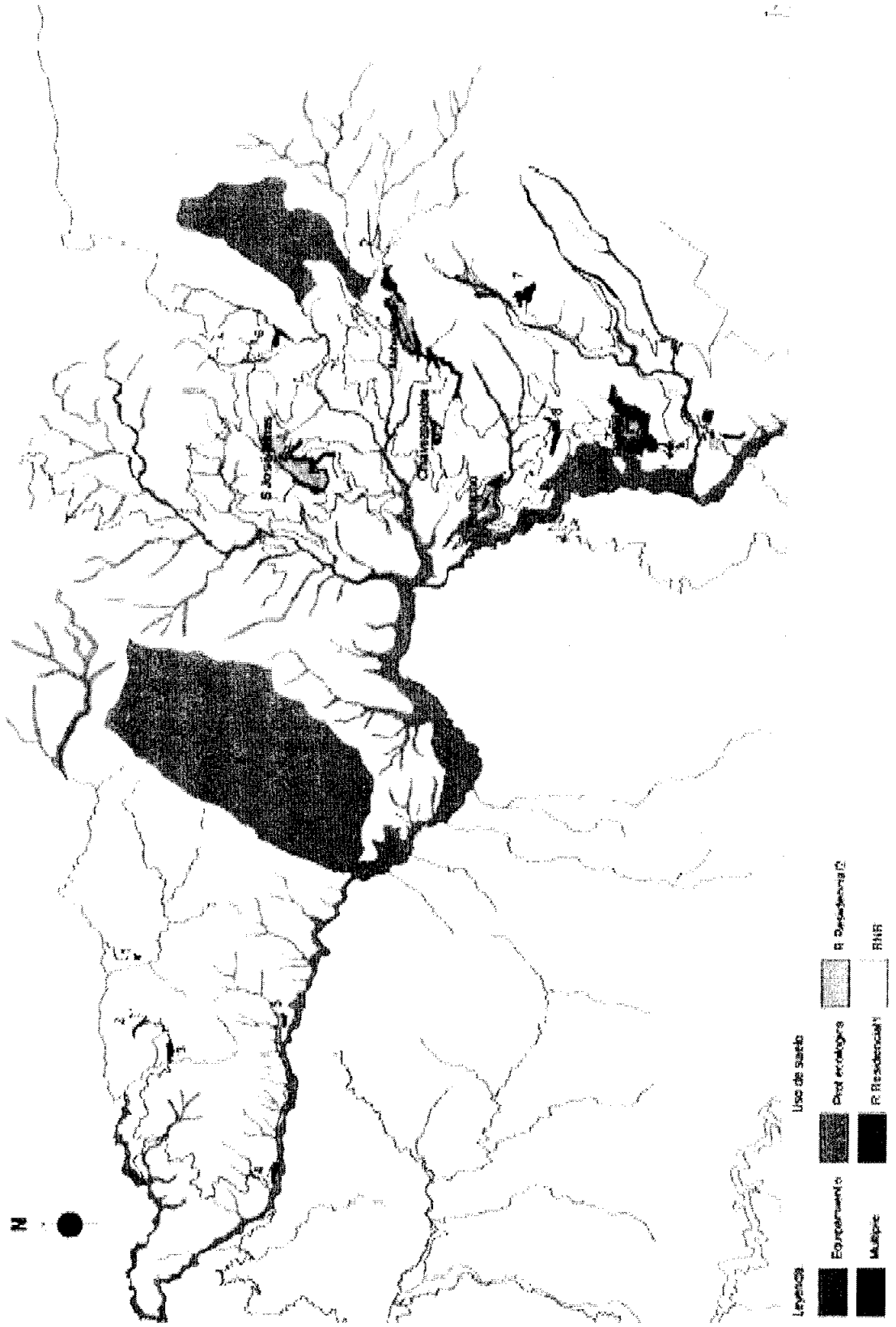
Delimitar el uso Múltiple

Estructurar el cordón comercial

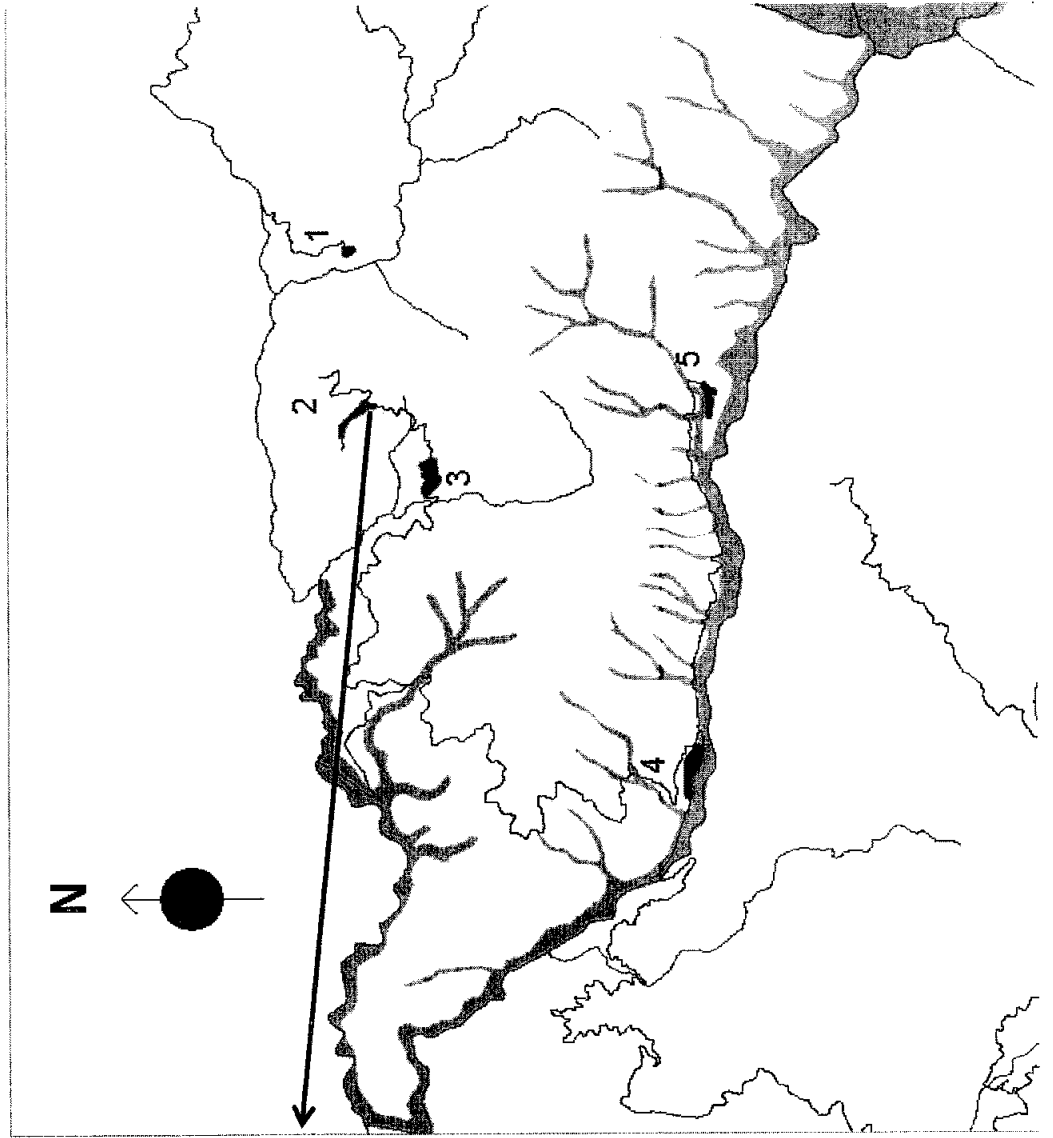
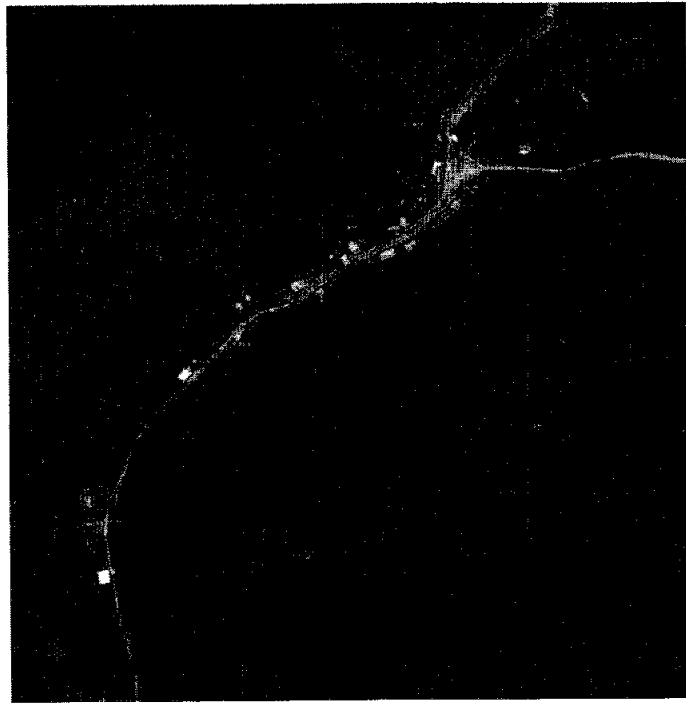
Revisar
cambios
puntuales



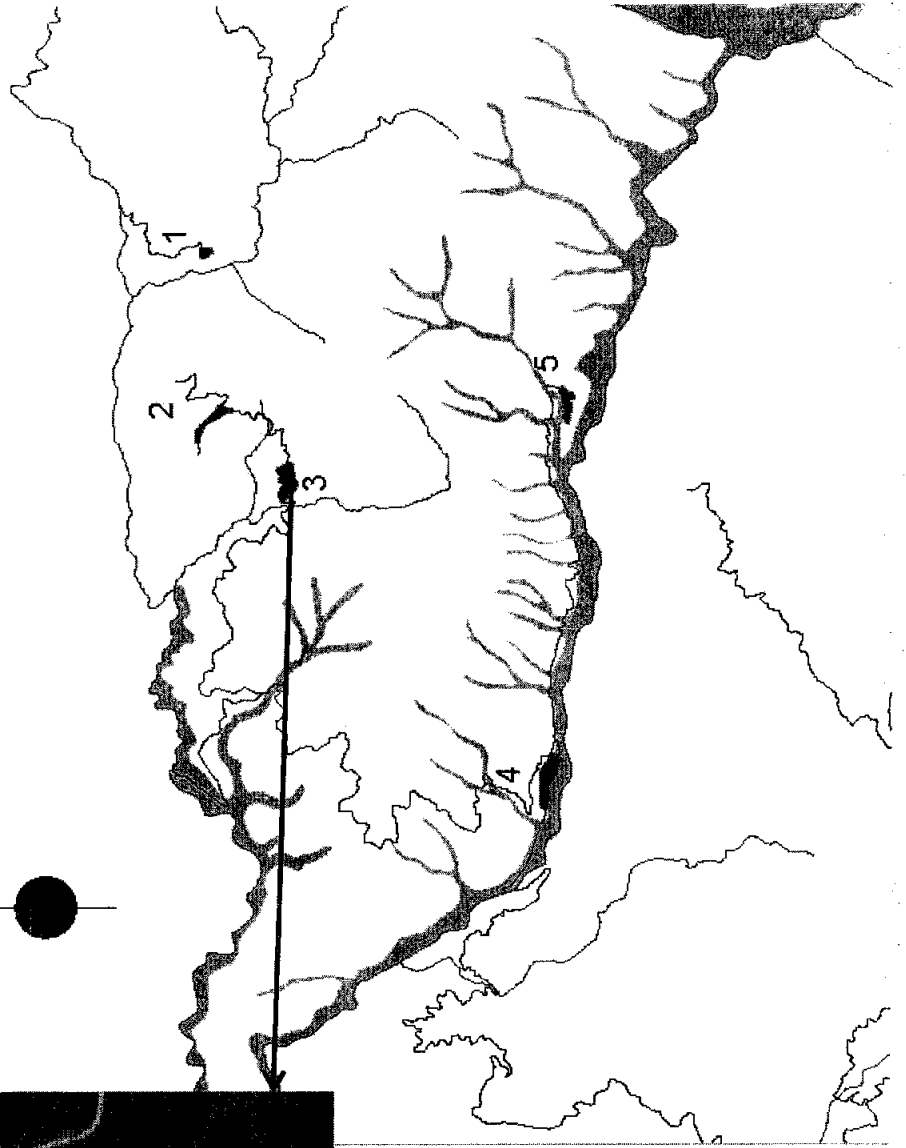
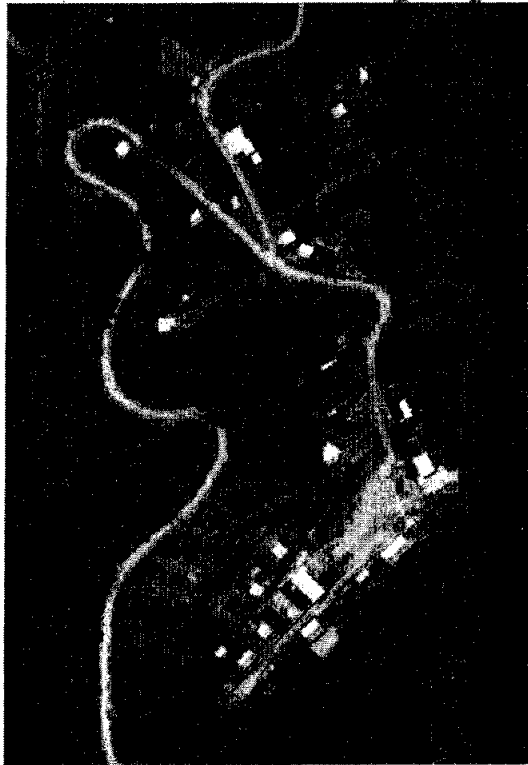
Modelo territorial rural zona nor-central



San José de Minas-caso 1



San José de Minas-caso 2



ANEXO

3





ouito

ADMINISTRACIÓN GENERAL · DIRECCIÓN METROPOLITANA
DE CATASTRO

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

NUEVO ETAM

(Error Técnico Aceptable de Medición)

**ORDENANZA SUSTITUTIVA
EXCEDENTES Y DIFERENCIA DE SUPERFICIE**

CRONOLOGÍA

- Mediante Ordenanza Metropolitana No. 231 de 28 de septiembre de 2007, se reguló la enajenación de excedentes y diferencias de áreas de terreno URBANO en el DMQ, producto de errores de medición cuyas escrituras diferirían con la realidad física de campo. (ETAM 10%)
- Con Ordenanza Metropolitana No. 261 de 23 de octubre de 2008, se reguló la enajenación de excedentes y diferencias de áreas de terreno RURAL en el DMQ, producto de errores de medición cuyas escrituras diferirían con la realidad física de campo. (ETAM 10%)
- Posteriormente mediante Ordenanza No. 163 de 3 de enero de 2012, se reguló la enajenación de excedentes y diferencias de áreas de terreno en suelo URBANO Y RURAL en el DMQ, producto de errores de medición cuyas escrituras diferirían con la realidad física de campo. (Todo excedente o diferencia en menos con relación al título)
- Mediante Ordenanza Metropolitana No. 269 de 30 de julio de 2012, se estableció el régimen de regularización de excedentes y diferencias de áreas de terreno URBANO Y RURAL en el DMQ, provenientes de errores de medición. (ETAM Urbano o Rural; en Urbano superficie menor o igual a 100 m². 10%, superior mediante formula . En Rural menor o igual a 5.000 m². 10%, superior mediante formula.

OBJETIVOS GENERALES

- **Sustituir la Ordenanza 269 que regula los excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada tanto urbano como rural en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.**
- **Ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmueble urbanos y rurales en el MDMQ.**
- **Adecuar el régimen de regularización de excedentes y diferencias de superficies de terrenos de propiedad privada en suelo urbano y rural del MDMQ, a la Ley Orgánica Reformatoria del COOTAD**

OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Adecuar la nueva propuesta al ordenamiento jurídico vigente (Reforma COOTAD, Art. 481.1).
- Normar y simplificar el procedimiento para regularizar los excedentes y diferencias de terreno de propiedad privada, en el área urbana y rural del MDMQ.
- Fijar el precio de regularización de excedentes que superan el ETAM, en base a las condiciones socio económicas del propietario del lote.
- Racionalizar la gestión del ciudadano disminuyendo los tiempos para la entrega definitiva del producto.
- Establecer al Director Metropolitano de Catastro o su Delegado como Autoridad Administrativa Competente para conocer y resolver el proceso de regularización de excedentes y diferencias.
- Regularizar mediante acto administrativo los excedentes que se encuentran dentro y los que superan el ETAM; así como las diferencias de superficies de terrenos de propiedad privada.
- Se crea una comisión integrada por el Secretario de THV, Director de GBIM y Jefe de Programa de Servicios de Catastro de la DMC o sus Delegados, para conocer casos especiales, la cual emitirá un informe sobre la procedencia de la petición.

RESULTADOS ESPERADOS

Fijar nuevos rangos para la aplicación del ETAM en el suelo urbano y rural del MDMQ.

- Suelo Urbano = hasta el 10% ETAM

- Suelo Rural = de 1 m2. a 2.500 m2. hasta el 10%, de 2.501 a 25.000 m2. hasta el 5%, de 25.001 a 100.000 m2. hasta el 2%; y, de 100.000 m2. en adelante el 1%.

-Reducir los tiempos en el despacho de los trámites:

- Dentro del ETAM 30 MINUTOS (cédula catastral)

- Superan el ETAM máximo 30 días

- Diferencias de superficie 15 días

BENEFICIOS

- **Permite al MDMQ como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbana y rural, así como definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio;**
- **Velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies) de terreno en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del Distrito Metropolitano de Quito, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;**
- **Dar una solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies que constan en escrituras, difieren de la realidad física actual, por errores que arrastran desde los inicios de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales**

BENEFICIOS

- Establecer la superficie real de los lotes en suelo urbano y rural, tanto en el mapa catastral, como en el folio en el Registro de la Propiedad.
- Eliminar del contexto jurídico la figura del cuerpo cierto en las escrituras públicas de compra -venta de bienes inmuebles.
- Rectificar en el folio de inscripciones del Registro de la Propiedad la superficie por excedentes o diferencias de terreno, para establecer el folio real .



ACTIVIDADES CUMPLIDAS

- Se elaboró el Proyecto de Ordenanza Sustitutiva de la Ordenanza No. 269.
- Se socializó, discutió y corrigió el proyecto por una comisión interinstitucional conformada por funcionarios y servidores de: Alcaldía Metropolitana, Secretaría de THV, Administración General, Registro de la Propiedad, Direcciones Metropolitanas: Tributaria, Financiera, Bienes Inmuebles, Catastro y URB.
- Se socializó el proyecto con la APIVE, Cámara de la Construcción, Colegio de Arquitectos del Ecuador, entre otros.

AVANCES

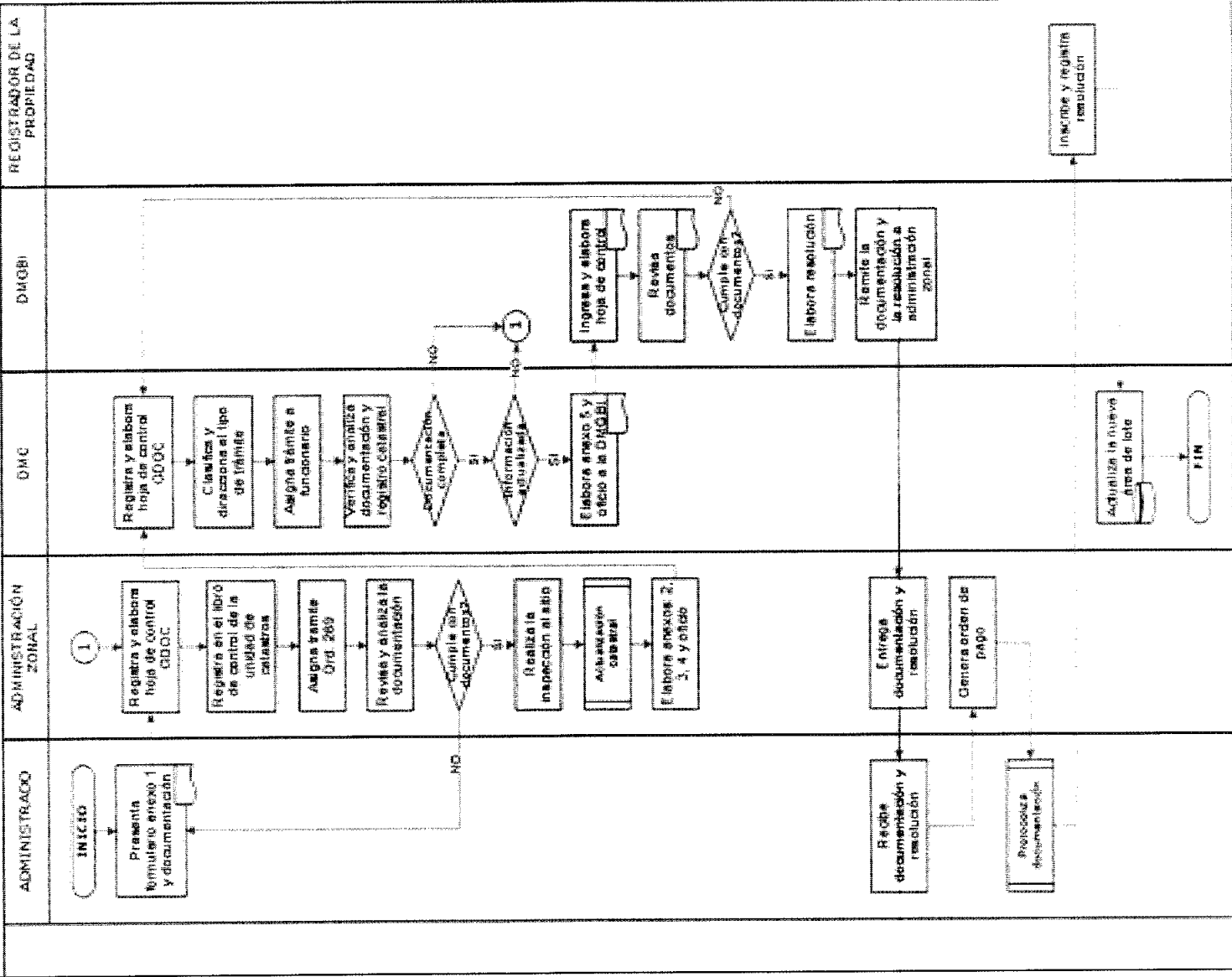
- ✓ Se remitió el proyecto de ordenanza a la Comisión Interinstitucional de Mejora y simplificación de Trámites Municipales presidida por el Secretario THV.
- ✓ Actualmente el proyecto se encuentra para su discusión en la Comisión del Concejo Metropolitano de Quito .
- ✓ Previo a la aprobación del proyecto de ordenanza y para avanzar en los productos para su ejecución, se conformó por parte del Director Metropolitano de Catastro un equipo de trabajo.
- ✓ Se han elaborado varios aplicativos para una vez que se apruebe la ordenanza ponerlos en ejecución como son:
 - ❖ Manual de procedimientos
 - ❖ Flujo de procedimientos
 - ❖ Organigrama de la Unidad (URED)
 - ❖ Cédula Catastral
 - ❖ Formulario (Solicitud de Trámite)
 - ❖ Aplicativo para determinar el valor de excedentes y precio.

GRACIAS

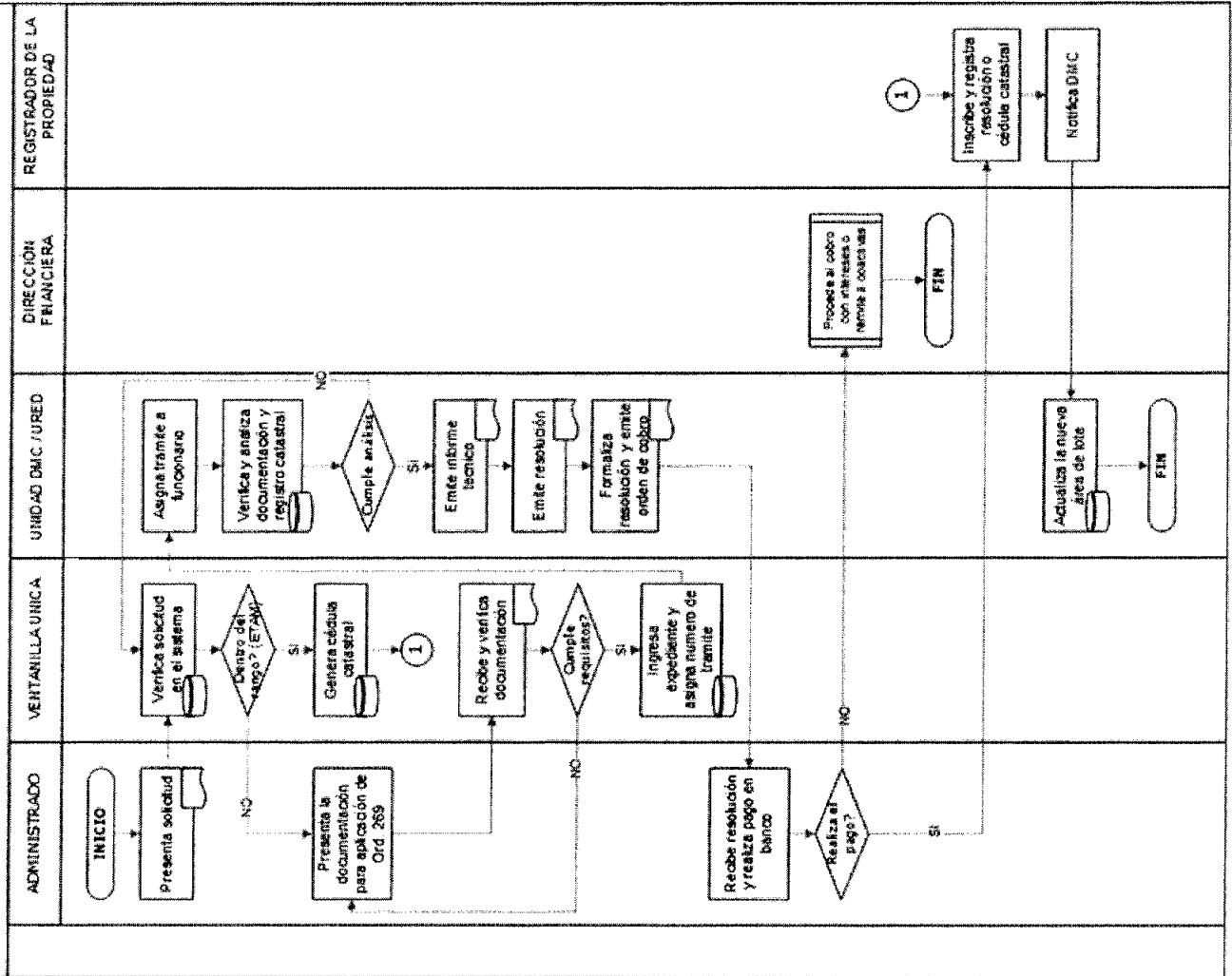
A small, handwritten mark or signature in the bottom left corner of the page, consisting of a few dark, overlapping strokes.

Diagramas de flujo de los proceso actual y propuesto

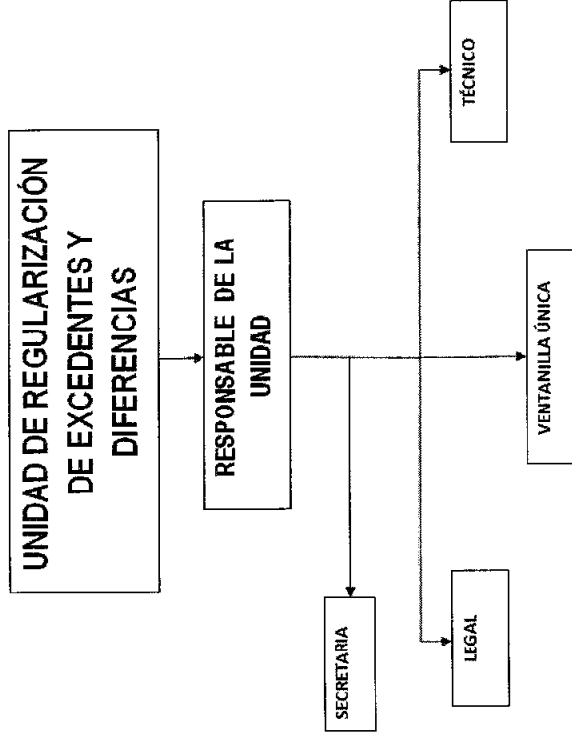
REGULACIÓN DE DIFERENCIA O EXCEDENTES DE ÁREAS URBANO Y RURAL (ACTUAL)



REGULACIÓN DE DIFERENCIA O EXCEDENTES DE ÁREAS URBANO Y RURAL (PROPUESTO)



ORGANIGRAMA DE LA UNIDAD (URED)



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO



FORMULARIO DE REGISTRO DE EJECUTANTES O DEPENDIENTES DE ÁREAS DE TERMINO

Setor: _____

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

Presente: _____

Vº _____ C.I.: _____ CODIGO: _____

La Regulación de Supuesto (en mts) Supuesto (en metros) del predio que se construye se inscribirá en: _____

DATOS ACTUALES DEL PROPIETARIO E INMUEBLA

NOMBRES Y APELLIDOS: _____

CEDELA CEDIDORA: _____

TELÉFONO: _____

CALLE: _____

Nº. C. CALOTE: _____

PERIODO URBANIZACIÓN: _____

PERIODO URBANIZACIÓN: _____

SECTOR: _____

CLAVE CATASTRAL: _____

PRENDIO IV: _____

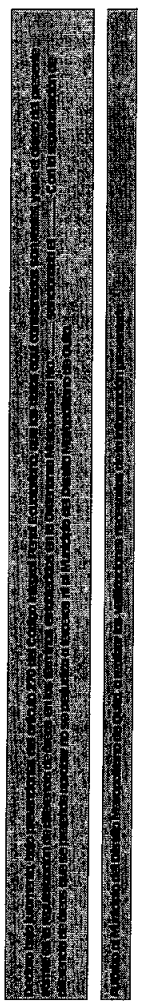
URBANO: RURAL:

¿EL BIEN CULMINA CON UNO URBANO O RURALES? SI NO

Área de escritura inscrita: _____

Área del levantamiento planimétrico geodésico: _____

Superficie en mts o metros: _____



Alcaldía: _____

PROPIETARIO: _____

C.F.: _____

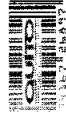
[Handwritten signature]

CEDUCÉDULA CATASTRAL

ADMINISTRACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

CÉDULA CATASTRAL



DATOS DEL TITULAR REGISTRADO EN EL CATASTRO	
C.C./R.U.C.:	
Nombres y Apellidos:	
UBICACIÓN DEL LOTE	
DATOS DEL INMUEBLE	
Parroquia:	
Barrio/Sector:	
Dirección:	
Clase UFR:	SI NO
Derechos y Acciones:	SI NO
Unipropiedad	SI NO
Propiedad Horizontal	SI NO
DATOS TÉCNICOS DEL LOTE	
Número de predio:	
Geo clave:	
Clave catastral anterior	
Superficie del lote (escritura)	m2
Superficie del lote levantamiento:	m2
Superficie de Catastro (Restitución)	m2
Área Excedente (+)	m2
Área Diferencia (-)	m2
ETAM + - :	%
Fronte del lote:	m
IMPLANTACIÓN	

En virtud de lo dispuesto en el artículo 481.1 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, la presente Cédula Catastral para efectos de regularización de excedentes de superficies de suelo urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, que "NO" superan el Error Técnico Aceptable de Medición, constituye el correspondiente acto administrativo para su rectificación en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

La información consignada no tiene incidencia respecto del régimen jurídico de la propiedad del inmueble, con excepción de los procesos de regularización de excedentes o diferencias de superficies.

Por los motivos expuestos, no es procedente ni legal que esta cédula sea utilizada con otros fines distintos a los especificados, ni para legalizar urbanizaciones o subdivisiones. Tampoco autoriza trabajo alguno en el bien inmueble, ni certifica compatibilidad de uso de suelo. El administrado verificará la información constante en el presente documento y de haber novedades solicitará la actualización catastral en la respectiva Administración Zonal.

ARQ. MARIO RECALDE MALDONADO
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

PROCESO VALORATIVO

Artículo... (3).- Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM.- El Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y comparada con la superficie que consta en el título de dominio. Para predios ubicados en suelo urbano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se considerará el Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, en un porcentaje de hasta el 10% en más del área original que consta en el respectivo título de dominio.

Para predios ubicados en suelo rural, se aplicará un ETAM conforme al porcentaje establecido en la siguiente tabla:

TABLA PARA CÁLCULO ETAM RURAL

DE (m2)	HASTA (m2)	PORCENTAJE %
0	2.500	10%
2.501	25.000	5%
25.001	100.000	3%
100.001	EN ADELANTE	1%

Artículo... (8).- Informe Técnico Valorativo.- Sin perjuicio de lo previsto en el numeral 4 del artículo anterior, constituirá informe de obligatoria expedición, dentro del procedimiento de regularización de excedentes que superen el Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM o de diferencias de superficie, a iniciativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o del administrado, el informe del organismo administrativo responsable que deberá determinar de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, lo siguiente:

- a) La superficie del excedente o diferencia;
- b) El valor del excedente de terreno que supere el ETAM, calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Pe = Vt \times Ae \times Fc$$

Donde:

Pe=Precio del Excedente.

Vt= Valor por m2 de terreno establecidos en el área de intervención valorativa urbana (AIVAU) o el área de intervención valorativa rural (AIVAR), según Ordenanza de Valoración vigente

Ae= Área de excedente a regularizar.

Fc= Factores de corrección señalados en ordenanza de valoración vigente para lotes urbanos y rurales.

Para el caso de diferencias en el informe constará solamente el requisito establecido en el literal a).



ADENSA

INFORME PRECEPTIVO

Número de trámite: 2015-07-0670
 Fecha de presentación: 08 de 15 del 2015
 Promotor responsable de elaboración del informe: Ing. Milton Moreno V.

Yo, Ing. Milton Moreno V., titular de la ley: 17000,
 INFORME DE ADMINISTRABILIDAD realizado por la
 Administración Zonal 17000,
 Que en entrega

Nombre: Lord Torres Fredi Ramiro
 Predio: 5348541
 Clave Catastral: 10009-044013

Sector
**DIRECTOR METROPOLITANO DE
 GESTION DE BIENES INMUEBLES**
 Presente

Forma
 $270 \times 400 = 108000$
 $108000 \times \sqrt{0.25} = 170000$
 $170000 > 108000$
 Área a regularizar: 108000 m^2
 Diferencia: $170000 - 108000 = 62000$

De mi consideración,

Remito para su conocimiento los datos de valoración a cancelarse por concepto de regularización de diferencias de áreas.

Excedentes (En más)

Diferencias (En menos)

Tasa de Servicios por Trámites Administrativos: 50% de la Remuneración Básica Unificada Mensual vigente (conforme oficio No. 3918-2014-DMGBM de octubre 28 de 2014); USD 177

Urbano Rústico

Área original:	1376,00 m ²
Área a regularizar:	1083,46 m ²
Número de metros de diferencia:	417,46 m ²
Valoración catastral del terreno:	USD 3600 €/m ²
Porcentaje de descuento a aplicarse:	90,00%
PRECIO DE ADJUDICACIÓN DEL EXCEDENTE	417,46 m ² * USD 3600 €/m ² = USD 1502,86 USD 1502,86 * 90,00% = USD 1352,57

Atentamente:

ING. MILTON MORENO V. ING. JUAN SOLIS AGUIAYO ING. JAIME GANGOTENA M.
 FUNCIONARIOS RESPONSABLES JEFE DE PROGRAMA SERV. CATASTRALES

Datos del titular registrado en el catastro	
Nombre o Razón Social	TORRES TORRES FREDY RAMIRO
Documentos de Identidad N°	1707191456
Identificación y ubicación del bien inmueble	
Clave Catastral	1000904003
Número Predio	5548541
Parroquia:	CUMBAYA
Ubicación	Oa5 GENERAL ELOY ALFARO -
Clase	RURAL
Datos del bien inmueble	
Denominación	
Derechos y Acciones	NO
Superficie de terreno según escritura	1.576,00 m ²
Superficie de terreno según levantamiento o restitución	1.993,46 m ²
Superficie de construcción	0,00 m ²
Área de Construcción Cerrada	0,00 m ²
Área de Construcción Abierta	0,00 m ²
Frente principal	20,70 m
Año de construcción	
Local Principal	Destino Económico 27 NO TIENE
Avalúo vigente del bien inmueble	
Avalúo del terreno	56.736,00
Avalúo Construcciones Abiertas	0,00
Avalúo Construcciones Cerradas	0,00
Avalúo de adicionales constructivos	0,00
Avalúo total del bien inmueble	56.736,00

La información consignada en el catastro es de entera responsabilidad del (de los) titular(es) y le(s) corresponde solicitar el ingreso o rectificación de cualquier información que considere(n) errónea o faltante, con los respectivos respaldos de acuerdo al marco normativo vigente.

La información presentada no tiene incidencia respecto del régimen jurídico de la propiedad del bien inmueble. Conforme a la ley, corresponde al registrador de la propiedad certificar su titularidad de dominio. El catastro no da ni quita derechos sobre el dominio de los bienes inmuebles.

Por los motivos expuestos, no es procedente ni legal que esta ficha sea utilizada con fines distintos a los tributarios, ni para legalizar urbanizaciones o subdivisiones. Tampoco autoriza trabajo alguno en el bien inmueble, ni certifica compatibilidad de uso del suelo.

La información presentada ha sido revisada en el catastro predial hasta el **miércoles, 21 de octubre de 2015** y tiene una validez de 60 días salvo que se haya realizado alguna actualización catastral.

56.736,00 - 1.576,00 - 1.993,46 - 0,00 - 0,00 - 0,00



INFORME TÉCNICO VALORATIVO

Número de trámite: 2014-075670
 Nombre: Fondo Comunal para el Seguro
 Fondo: 3543314
 Área: Comercial - 10000.00 m²
 Fecha de presentación del informe: octubre 21 del 2013
 Funcionario responsable de elaboración del informe: Ing.
 Milton Moreno V.

Objeto:
 Valorar el terreno comercial de 10000 m²
 que se encuentra en el lote 4 del lote 14 del lote 15
 del sector "El Camalote" y "El Camalote"
 del cantón QUITO.

Sección:
DIRECCIÓN METROPOLITANA FINANCIERA
 Presente.

Para su consideración,

Respecto para su conocimiento los datos de valuations a realizarse a realizarse por concepto de regularización de estancias que aparecen en el LSI y administrados por el área de terrenos.

Excepciones: Excepciones por materia;

Tasa de Interés por Interés Administrativo: 80% de la Remuneración Básica Unificada Mensual
 Agente: USD 177

El Valor:
 Reserva:

Medio legal	15/05/1997
Medio de regularización	1975, Bm ²
Superficie de terreno	417,46 m ²
Valoración estimada	USD 30000000
Valor de referencia	90000
PRECIO DE ADJUDICACIÓN DEL TERRENO	417,46 m ² x 30000000 = USD 125838000 USD 19080600 - 90000 = USD 75140

Verificación:

FUNCIONARIOS RESPONSABLES DE ELABORAR

QUITO, OCTUBRE 21 DEL 2013. Ing. Milton Moreno V.