

**ACTA TRANSCRITA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA
COMISIÓN DE USO DE SUELO**

4 DE ABRIL DE 2016

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los cuatro días del mes de abril del año dos mil dieciséis, siendo las 10h06, se instalan en sesión ordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión, Concejales: Sr. Jorge Albán, Msc. Patricio Ubidia, 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; Dra. Yhoana Mogrovejo, Ings. Paulina Cubillo, Luis Jácome, Darío Gudiño y Marcelo Yánez, Arqs. María González, Irene Vinueza, Deysi Maisincho, Andrea Rivera, José Tupiza y Pablo Ortega, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Sra. Karla Loor, funcionaria de la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad; Arq. Andrés Baquero, funcionario de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Pública – EPMMOP, Arqs. Margarita Díaz e Yleana Wery, funcionarias de la Administración Zonal Centro “Manuela Sáenz”; Arqs. Isabel Calderón y Donny Aldeán, funcionarios de la Administración Zonal Tumbaco; 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; Lic. René Robalino, funcionario del despacho del Concejal Marco Ponce; e, Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del Concejal Patricio Ubidia.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día, el mismo que es aprobado, con el pedido del Concejal Garnica de que en varios se incorpore dos puntos, el primero se analice la realización de una mesa de trabajo sobre la respuesta a Auditoría Interna sobre el tema de áreas verdes; y, es segundo se realice una mesa de trabajo sobre la Ley de Tierras.

ORDEN DEL DÍA:

1. Conocimiento y resolución sobre las actas de las sesiones de la comisión realizadas en las siguientes fechas:

- 27 de octubre de 2015,
- 16 de noviembre de 2015,
- 23 de noviembre de 2015; y,
- 2 de diciembre de 2015

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: El 27 de octubre quienes estuvimos presentes, para ver si podemos votar.

Secretaría: Contamos con la presencia de los señores Concejales: Garnica, Albán y Del Pozo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Alguna observación Concejal Albán, los dos seríamos.

Concejal Jorge Albán: No es tres de cinco.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Yo pregunté lo mismo y me dijeron que es dos de tres, donde está Edy, no está aquí, Procuraduría, si es importante porque a mí me quedaba la misma duda.

Secretaría: ¿Dejamos está pendiente hasta que llegue Procuraduría?

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Si, dejemos pendiente, 16 de noviembre.

Secretaría: Contábamos con la presencia de los señores Concejales: Garnica, Albán, Del Pozo, Ponce y Ubidía.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Hay estamos tres, entonces si no hay problema quedaría aprobado.

Concejal Jorge Albán: Sin observaciones.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Muy bien, aprobado, siguiente acta.

Secretaría: La del 23 de noviembre, contamos con la presencia de los tres Concejales que en este momento están presentes.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Alguna observación, ninguna, aprobado; 2 de diciembre.

Secretaría: El 2 de diciembre, también quedaría pendiente señor Presidente, por ahí teníamos la presencia de los señores Concejales: Garnica, Albán, Del Pozo y Ponce.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Entonces esa se consultaría a Procuraduría. Por favor siguiente punto.

2. Comisiones generales.

2.1 Comisión general para recibir al señor Oswaldo Flores Bermeo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Buenos días, damos la bienvenida a la Comisión de Uso de Suelo, tenga la gentileza de identificarse con su nombre y por favor tómese 8 minutos para la exposición.

Sr. Oswaldo Flores Bermeo: Buenos días mi nombre es Oswaldo Flores Bermeo, soy propietario de un terreno en la "Y" de Pifo, que fue afectado por el nuevo intercambiador que se construyó y el problema básico para estar aquí presente, es para explicarles que se cerró una vía municipal para hacer el intercambiador, y al cerrar esta vía nos dejó sin acceso a algunos de los propietarios colindantes con la vía, la Administración Tumbaco hizo un análisis que afectó totalmente a los terrenos a nuestros terrenos, especialmente al de un hijo mío, cuyo terreno tiene apenas 3.000 metros, y se decidió que la vía para llegar a la nueva vía, a la vía que se cerró, se hizo, se pretende

hacer una calle de 12 metros por 50 de ancho que es lo que tiene el terreno, dividiendo este pequeño terreno de 3.000 metros en dos pedazos que le quedan inservibles para su proyecto de vivienda que él tenía previsto, he traído unos mapas que tal vez explican más claramente el problema, no creo que vaya a avanzar a ver, pero de todas formas les explico, aquí está el intercambiador, esta la vía Interoceánica, esta es la calle que está construida y que se le cerró el acceso a la vía Interoceánica, este que he remarcado con rojo es el terreno de mi hijo que tiene 3.000 metros, y esta es una calle interior de esta lotización, es una calle secundaria realmente, entonces lo que se pretendió es hacer esta vía, cruzar por este terreno para acceder a esta calle que es parte de una urbanización que tiene 20 hectáreas, entonces romper una calle, un terreno de 3.000 metros para dar acceso a una propiedad de 20 hectáreas, que tiene 500 metros frente a la vía Interoceánica no tiene ningún sentido, nosotros propusimos, con más lógica y técnicamente mejor elaborado, el que la vía para acceder a esta, sea la vía de esta misma urbanización o lotización que tiene las vías ya construidas y que están de muy fácil acceso y que llegan prácticamente a 100 metros para unirlo con este de acá y esto continuaría todo lo que es esta urbanización, que un momento dado se convertirá en proyectos inmobiliarios, entonces lo único que estamos pidiendo es, miren no sean tan crueles en partírla a un señor que tiene 3.000 metros y hagan por acá la vía, que no hay ninguna afectación, porque todos estos son terrenos rurales y este de aquí es un terreno urbano, el costo para el Municipio de indemnizar por esto es mucho más alto y el costo social y humano para este propietario es altísimo en relación con esto que no tienen ninguna afectación a ninguna propiedad porque esto es agrícola y es muy simple y el costo, como digo, para el Municipio es muy bajo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Como se llama barrio, los que están colindando.

Sr. Oswaldo Flores Bermeo: Este barrio de aquí es San Francisco, todo lo que está a la derecha de la vía Interoceánica en el intercambiador es San Francisco, y todo este barrio es una gran florícola de 20 hectáreas, perteneciente al señor Benito Jaramillo, no importa a quien pertenece, lo importante es conocer cuál es la afectación, entonces nosotros propusimos que se haga esto que se más lógico, más simple, más rápido, más barato y menos agresivo contra un ciudadano.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Y la afectación donde usted propone en qué barrio, en qué lugar es, no es ahí la pista de motocross.

Sr. Oswaldo Flores Bermeo: Exactamente, todo esto la pista de motocross, no tiene ningún sentido social, ni se está afectando a nada especial, además que no es que van a hacer construcciones sino solamente continuar la vía, es una cosa sumamente simple, porque es un terreno muy plano, como le digo del un burdesal al otro apenas hay una esquina que mide, creo que, 120 metros en total, ese es el pedido nuestro.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Muy bien, ¿ha formalizado a la Comisión el pedido?

Sr. Oswaldo Flores Bermeo: Sí, he presentado, han hecho ya la investigación, hemos hecho un levantamiento, que está aquí, nosotros presentamos aquí una comunicación hace creo que 6 meses a la Administradora de Tumbaco, con el plano, porque nos pidieron que hagamos un levantamiento topográfico de cómo quedaría esta vía y aquí está todo, con las medidas, hecho profesionalmente dentro de los términos que exige el Municipio y todo lo que se debe hacer, y se ha pedido oficialmente también para que se analice, y entiendo que los análisis requeridos

técnicamente por la Administración Zonal Tumbaco están todos ya en orden y reposan ya en la Comisión respectiva.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Listo, vamos a tomar en cuenta y a remitir, si cabe, una ampliación al informe, dependiendo de qué es lo que tenemos, hay que revisar y vamos a tomar en cuenta desde la Secretaría de Territorio.

Sr. Oswaldo Flores Bermeo: Necesitarán algún documento adicional.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Si es que hay alguno adicional a los que ya ha entregado, que haga llegar, caso contrario ya debe constar lo que ha entregado.

Sr. Oswaldo Flores Bermeo: Como hemos enviado esto, y especialmente el plano, que aquí hay una explicación muy clara, si se requiere algo más, encantado, para no llenarles tampoco de papeles, porque el tema es realmente simple.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Agradecemos su participación.

Sr. Oswaldo Flores Bermeo: Gracias a ustedes por darme la oportunidad y espero tener alguna comunicación de ustedes.

Sale de la sala de sesiones el Sr. Oswaldo Flores Bermeo.
--

2.2 Comisión general para recibir al Dr. Mauricio Bustamante Holguín.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Damos la bienvenida al Dr. Mauricio Bustamante, quien ha pedido ser recibido en comisión general aquí en la Comisión de Uso de Suelo, bienvenido, por favor para que conste en actas identifíquese con su nombre y vamos concretamente con lo solicitado.

Dr. Mauricio Bustamante Holguín: Muchísimas gracias por recibirme señores Concejales, queridos funcionarios a los tiempos que nos vemos con muchos de ustedes, ahora vengo del otro lado, de calidad de usuario, de abogado en libre ejercicio de la profesión, vengo representando a los doctores José Rafael y Roque Bustamante, son primos pero lejanos, básicamente el pedido nuestro a la Comisión, es respecto a un cambio de zonificación de uso de suelo de unos predios que están a nombre de ellos ubicados en el sector de Palugo en la zona de Pifo, un poco para que se ubiquen, si es que se dificulta, si tengo una ubicación en el mapa del google, donde se lo ve claramente, está desde el redondel de la Av. Interoceánica donde se toma hacia Sangolquí por la zona donde se hizo un bypass recientemente, en ese sector está ubicado, son predios exclusivamente de ellos que están confinados dentro de 2 quebradas muy profundas, es decir, no tienen a ninguno de los lados, es un predio en forma de triángulo, que no tienen a ninguno de los lados vecinos directos, digamos vecinos pegados porque como les digo, están confinados dentro de estas dos quebradas y están rodeados por los dos lados de zonificaciones diferentes, por el un lado existen proyectos urbanísticos, según entiendo, no sé si ustedes ubican el sector en donde estaban las antenas de la HCJB, entiendo que eso en algún momento se va a desarrollar con un proyecto urbanístico eso esta hacia en un lado, y hacia el otro lado están ubicadas ya zonas industriales como Itulcachi, entonces este viene a ser una especie de colchón, una especie de zona de amortiguamiento, por decirlo así, no sé si técnicamente esté hablando alguna herejía, pero es una

especie de zona de amortiguamiento entre dos zonificaciones, digámoslo así, un poco más opuestas, una industrial y una residencial y lo que los doctores Bustamante solicitan a la Comisión es que se analice la posibilidad de pasar esto, que hoy por hoy, es protección ecológica y áreas naturales, son en realidad predios agrícolas, que sea considerado como agrícola residencial con una zonificación A3, con la finalidad de funcionar adecuadamente en esta etapa de desarrollo en este nuevo polo que generó el nuevo aeropuerto de Quito, en todo este sector del valle, pero sin perder absolutamente esa vocación agrícola que tienen este momento estos predios, sería como una ocupación del suelo relativamente baja, la zonificación A3 así lo dispone, creemos que estando confinados podría servir dentro del ordenamiento de todo este sector, que está en desarrollo pleno, una especie de zona de amortiguamiento para dividir las dos zonificaciones aledañas en el sector en este momento.

Además, tomando en consideración señores Concejales y señores Funcionarios que lo que se está solicitando es el paso de una zonificación a la más cercana posible, no estamos pidiendo un salto abismal de ecológico a industrial ni mucho menos, sino de zona de protección ecológica a agrícola residencial, que es el salto más corto dentro de este proceso que de una u otra manera tiene que desarrollarse a lo largo de los próximos años en ese sector, eso es señores Concejales, señoras y señores Funcionario, no sé si desean ustedes algún dato adicional, el pedido concreto con los datos de los predios esta en el documento que fue presentado, y si es que es menester presentar algún documento adicional, algún dato adicional, estamos a entera disposición; ese es el pedido y un agradecimiento a ustedes por haber recibido este petitorio y haberme recibido a mí personalmente en esta comisión general.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Bien, alguna pregunta.

Concejal Patricio Ubidia: Simplemente preguntar, no he revisado el expediente, cuantas hectáreas son.

Dr. Mauricio Bustamante Holguín: En total son 5 predios y suman con los filos de quebrada y todo alrededor de 60 hectáreas, de eso entiendo yo, que son alrededor de 45 o menos, 40 las utilizables el resto son filos de quebrada.

Concejal Patricio Ubidia: Ahí tenían cría de todo el ganado bravo.

Dr. Mauricio Bustamante Holguín: No, son pequeñas ganaderías porque ya son lotes pequeños.

Arq. Pablo Ortega, Funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: La zonificación actual cual es y el lote mínimo.

Dr. Mauricio Bustamante Holguín: Es protección ecológica.

Arq. Pablo Ortega, Funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Y el lote mínimo.

Dr. Mauricio Bustamante Holguín: 25.000 A6, y es rural.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Listo, muchas gracias su presencia.

Dr. Mauricio Bustamante Holguín: Muchísimas gracias, hasta luego, gracias.

Sale de la sala de sesiones el Dr. Mauricio Bustamante Holguín.

2.3 Comisión general para recibir al señor Andrés Carrasco.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Buenos días damos la bienvenida a la Comisión de Uso de Suelo, por favor a efecto de que conste en actas identifíquese con su nombre y concreto cuál es el tema que usted requiere, máximo en un tiempo de 8 minutos por favor.

Sr. Andrés Carrasco: Gracias, buenos días con todos yo soy Andrés Carrasco, vengo en representación de la familia Newman, propietaria de este terreno en la parroquia Guayllabamba, la propiedad se encuentra justo en la Av. Ascazubi o muy conocida como 10 de Agosto, esta exactamente a 10 minutos del centro de Guayllabamba, el proyecto tiene en el momento todos estos vecinos que ya son lotizaciones que están aprobadas por el Municipio de Quito, la lotización Coquita, la Urbanización Vista Verde, la Urbanización de la ESPE, a más de eso tiene diferentes asentamientos un poco informales también alrededor, todas estas urbanizaciones ya aprobadas tienen lotes mínimos, por ejemplo la de la ESPE y la Urbanización Vista del Este tienen lotes mínimos ya de 1.000 m², el proyecto consta de 40 hectáreas y ahorita tenemos una zonificación netamente agrícola. (La presentación se adjunta a la presente acta como anexo 1).

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Una pregunta, esto es como para subir a Cayambe, hay un redondel, uno va a Tabacundo y uno va a Cayambe.

Sr. Andrés Carrasco: Es a Cayambe, el proyecto da justamente a la vía también, como pueden ver esta es la zonificación que tienen, tenemos la urbanización allá, los de aquí también son súper condensados en especial lo de allá abajo, la propuesta es para un desarrollo urbanístico y planificado de la zona, observando que la zona está desarrollando espontáneamente se propone un uso agrícola residencial, lo que intentamos con esto es tener lotes grandes, urbanos, con un uso de ocupación bajo, máximo un 10% en planta baja para generar un fraccionamiento inteligente que vaya de acuerdo a la zona, generar ahí villas un poco más vacacionales para que la gente de Quito pueda empezar a subir hacia allá, y continuar con el desarrollo para que no se desarrolle informalmente como ha habido ciertos puntos en la Parroquia que se ha estado dando, entonces la solicitud sería esa, prácticamente.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Muy bien, alguna pregunta señores Concejales, ninguna, agradecemos su participación y cualquier cosa será notificada.

Concejal Jorge Albán: Tiene presentado el proyecto.

Sr. Andrés Carrasco: Hicimos una solicitud de cambio de zonificación.

Concejal Jorge Albán: No ha presentado el proyecto.

Sr. Andrés Carrasco: No, no hemos presentado el proyecto.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: En donde está la solicitud, en la Comisión, en la Secretaría.

Sr. Andrés Carrasco: En la Secretaría de Territorio, pero nos respondieron que se iba a revisar en el PUOS el 15 diciembre.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Entonces debe estar en los casos analizados, muy bien.

Sr. Andrés Carrasco: Muchas gracias, la superficie es de 40 hectáreas, sin embargo, estamos conscientes de que no es muy viable desarrollar las 40 hectáreas, esperamos desarrollar un 40 o 50 por ciento, de tener una zonificación para empezar a desarrollarlo por etapas también, muchas gracias a todos, hasta luego.

Sale de la sala de sesiones el Sr. Andrés Carrasco.

2.4 Comisión general para recibir al señor Renato Delgado.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Buenos días, damos la bienvenida a la Comisión de Uso de Suelo, a efectos de que consta en actas tenga la bondad de identificarse y cuál es el pedido en un tiempo de 8 minutos por favor.

Sr. Renato Delgado: En primer lugar muy buenos días, señor Presidente de la Comisión, señores Concejales, mi nombre es Renato Delgado, el doctor Sotomayor me acompaña, venimos debidamente autorizado por José Riofrío y sus familiares, en realidad a exponer a ustedes brevemente un pedido que consideramos que es justo, que consideramos que es legal y también necesario, porque básicamente también lo que va a hacer es contribuir al tema del desarrollo del PUOS y al desarrollo de ciudad, sabemos precisamente hacia un sector que es el sector de Puembo, que como todos conocemos ahora la ciudad esta extendiéndose hacia ese lugar en virtud de que el aeropuerto está allá, entonces en ese sentido para nosotros es súper importante que se atienda nuestro pedido.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Por favor, tenga la bondad tome asiento usted acá, usted un poquito para atrás y nos vamos sentando.

Sr. Renato Delgado: Bueno el pedido, básicamente, como lo decía, venimos autorizados por José Riofrío, básicamente consiste en unos terrenos, son aproximadamente 8 predios ubicados en el sector de Chiche Tobar, básicamente el predio es donde está señalado en fotografía y cómo podemos observar el predio está rodeado íntegramente por predios con una zonificación diferente, la foto es evidente, básicamente pueden ver que en este existe la zonificación 1.002-35, que es la agrícola residencial, mientras en el sector de Chiche Donoso no sabemos por qué no alcanzó a los terrenos de José Riofrío, entonces en ese sentido es importante tener en cuenta y ubicarnos físicamente en donde está el predio del cual hemos solicitado, estrictamente una zonificación diferente, porque como les decimos se puede ver el mapa es una zona de crecimiento, es un polo de crecimiento hacia donde se está desarrollando Quito, y se puede invertir en proyectos, obviamente en el futuro.

Dr. Sotomayor: Señor Presidente de la Comisión, señores Concejales, distinguidos funcionarios, complementar con dos datos muy importante, el pedido de recategorización no es un pedido extraño ni agresivo, pues no estamos solicitando que se recategorice a la zona como comercial, ni

tampoco como industrial, como podría ser un parque industrial o una zona netamente comercial, se pide que se le categorice a una zona residencial con su vocación agrícola pero en las calidades de 1.002-35, es muy importante porque como dijo el doctor Delgado, toda la zona que ustedes ven en las fotos que vamos a dejar para su análisis, está rodeado de una zona residencial basta y solo esta partecita no le alcanzó y no le llego la división.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Qué zonificación tienen actualmente.

Dr. Sotomayor: Es dos mil quinientos diez.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:Cuál es el requerimiento que ustedes tienen.

Dr. Sotomayor: Mil dos treinta y cinco.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Y los colindantes cómo están ahí.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Hacia el sector occidental hay una banda que es de mil, y estos asentamientos, digamos, donde hay mayor consolidación, más fraccionamiento es mil, es decir, esta banda, esta banda es mil, y aquí estos asentamientos son mil.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Tal vez cabe anotar que toda esta calle Julio Tobar Donoso es el límite occidental, hace que haya una columna de lotes agrícolas residenciales flanqueados por lotes de mil, entonces cuando ve la zonificación general, hacia el Río Chiche, tienes toda una zonificación de mil que desde la Julio Tobar Donoso hasta la José Borja se constituyen en una suerte de gran hilera de predios de 2.500, ahí hay que notar algo importante, y es que la futura extensión de la Ruta VIVA, que actualmente tiene desvío de Pifo, atravesará esta zona en unos pocos años, y eso puede generar una dinámica de transformación urbanística importante, pero actualmente es un suerte de gran colchón de 2.500 que tiene poca incorporación de predios pequeños, predios, digamos, producto de huasipungueros.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Muy bien, continúe su exposición.

Dr. Sotomayor: Cerramos nada más, creemos que es el momento adecuado para su análisis, lo ponemos en su consideración porque el largo trabajo que han venido haciendo con el PUOS y que están por aprobarlo y por sacarlo en estos días, podría ser el momento muy adecuado para considerar también este tema, qué visión tenemos nosotros, la que se ha dicho, más o menos el Arquitecto, que podría esto constituir en el futuro algo como un tema de inversión residencial, siempre conservando su vocación agrícola porque no se va a retacear en pedazos extremadamente pequeños, sino lo que considera la normativa para 1002-35, felicitarles por su trabajo, agradecerles por su tiempo, un buen día.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Gracias la presencia de ustedes.

Salen de la sala de sesiones el Sr. Renato Delgado y Dr. Sotomayor.

2.5 Comisión general para recibir a la señora Cumandá Santini (ingresan a la sala de sesiones las señoras Cumandá Santini y Nora Salazar)

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Buenos días, damos la bienvenida a la Comisión de Uso de Suelo, tengan la gentileza, para que conste en actas identifíquense con su nombre y cual es tema que ustedes requieren atención de la Comisión, tiene 8 minutos por favor.

Sra. Nora Salazar: Buenos días, señor Presidente Garnica, gracias por recibirnos, se trata de un asunto realmente particular, Cumandá Santini es la dueña de un local en la Reina Victoria, una casa, que lastimosamente por la situación económica ya no se la renta 6 meses y de hecho ella está a cargo de su nieto.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: El nombre por favor para que conste.

Sra. Nora Salazar: Cumandá Santini.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Siga por favor.

Sra. Nora Salazar: Ahorita es apelar un poquito la parte humanitaria también, porque Cumi mantiene a su nieto, ella paga todas las cuentas, y todo ahorita tiene tarjetas por pagar, no pagó del colegio del niño, y la situación se está empeorando debido a que no se pueda rentar la casa que está con restricción R2, y nosotros lo que estamos pidiendo es que por estar en la zona que es la Foch, hay solo una cuadra la que tiene restricción R2, entonces estamos pidiendo a cambio uso múltiple, que le vemos, en esta cuadra están perjudicándose las personas que vienen a rentar como las que rentan porque se van todo el tiempo, vienen y se van, y esta vez son 6 meses, entonces estamos pidiendo, exactamente, para que lo retomen, lo reconsideren ahora para los estudios del PUOS, que nos tomen en cuenta esta situación de la casa, que realmente es lo que estamos solicitando.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Va a poner alguna actividad en particular.

Sra. Nora Salazar: De hecho los que quieren rentar quieren para karaoke o quieren para bar retro que entra dentro de la zona, y solo esa cuadra tiene restricción, entonces es bien complicado, está en la Reina Victoria entre Wilson y Baquedano, al frente hay un Night Club, en la esquina hay coctelitos, entonces nos preocupa esa parte, y pedimos que incluya dentro de los estudios del PUOS para este año, sino no podemos rentar ni nada por el estilo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Su nombre por favor.

Sra. Nora Salazar: Nora Salazar.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Alguna pregunta señores Concejales.

Sra. Cumandá Santini: Estoy preocupada porque no puedo rentar la casa, que hemos hecho con tanto esfuerzo para tener una vivienda y que no se pueda rentar y no poder hacer nada, es como no tenerla, estamos en una situación grave, ustedes conocen el país como está, entonces les pido comedidamente que me ayuden.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Muchas gracias la presencia de ustedes.

Sra. Nora Salazar: Gracias a ustedes también, si puedo dejar una cartita por favor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Por supuesto, tenga la bondad.

Sra. Cumandá Santini: Gracias por eso, buen día.

Salen de la sala de sesiones las señoras Cumandá Santini y Nora Salazar.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Antes de pasar al siguiente punto, este tema hicimos una inspección en el mes de junio, julio del año anterior, a propósito de la calle Lizardo García, no cierto, cómo está el tema.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: La Lizardo García tiene R3, como está dentro del Plan Parcial La Mariscal se permite actividades de diversión, centros de diversión, o sea, bares, karaokes, discotecas en R3, exclusivamente para el sector La Mariscal, entonces la Lizardo García tiene R3 y se está cambiando actualmente en el PUOS a R2, es porque había un pedido desde hace varios años en la Administración Zonal, los moradores del sector, comerciantes del sector, hubo ya incluso reuniones.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: A ver, este cambio por qué se realiza.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Se lo realiza en virtud de que hay una, es una propuesta que estamos haciendo evidentemente, se ha incorporado un cambio, una propuesta de cambio de R3 a R2 en la Lizardo García con la finalidad de disminuir el impacto de bares, karaokes y discotecas sobre la actividad hotelera, esa zona es una zona de frontera, entre la confluencia de la Plaza Foch y la confluencia de hostales que se ubican hacia el norte de la Plaza Foch, lo que alegan los hoteleros, aproximadamente 7 hostales que están ubicados sobre la Lizardo García, es que no logran tener, digamos la tranquilidad suficiente para sus huéspedes, porque la influencia de los decibeles y de la actividad nocturna de los bares, de los karaokes, ahuyentan el negocio que están entrado en crisis, entonces proponían reducir el R3 hacia 2 calles al perímetro de la Plaza Foch y tratar en una suerte de zona de amortiguamiento R2, donde se pueda desarrollar la vocación turística adicional de la Mariscal; eso fue objeto de un análisis bastante detallado, el recorrido respondió a aquello, tenemos levantamiento de cada una de las LUAE sobre la Lizardo García donde se demuestra que en algunos predios hay una sobresaturación de actividades económicas, constatándose que pueden ser entre 5 y 7 LUAE por predio.

Concejal Jorge Albán: Esto puede sacarlo vía ordenanza, y se hizo una inspección, la ordenanza quedo pendiente y no se volvió a tratar el tema, en el recorrido se pudo constatar que había, el argumento inicialmente es que había 15 hostales y hoteles, cuando llegamos allá encontramos 3, uno de ellos cerrado ya desde hace rato; yo pedí reporte, que me hicieron llegar, para prepararme a discutir la ordenanza y nunca se ha discutido, de tal manera que me parece que este tema particular debe ser discutido específicamente, si se lo propuso como ordenanza, ahora un poco así de paso por el PUOS no debería pasar, hay muchos problemas ahí, todos sabemos lo que es La Mariscal, no es ninguna zona sencilla, así que yo pido que algún rato que topemos este punto en el PUOS, yo no me acuerdo haberlo topado en estos días en sesiones.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: No, eso lo hicimos en junio del 2015, cuando hicimos la inspección.

Concejal Jorge Albán: Pero ¿cuándo examinamos el PUOS no lo topamos? No se lo ha topado.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: No está en las hojas.

Concejal Jorge Albán: No está en las hojas.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Pero es uno de los cambios propuestos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Sí, pero está contratado en ese sentido; y un tema adicional ahí, lo que quedamos es hacer las cajas de cristal, hay que retomar eso, cuando abordemos, por favor, que quede este tema pendiente para ver cuál es el camino más procedente para la revisión de este tema, en todo caso para cerrar con esta preocupación de la Reina Victoria; la Reina Victoria se mantiene en un R2. Siguiendo punto.

Concejal Jorge Albán: Reina Victoria ahorita es R2.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sí.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: No hay modificación.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: No, solo la Lizardo García.

Concejal Jorge Albán: ¿No es uso múltiple la Reina Victoria? Hay tanto negocio ahí.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Los coeficientes múltiples son las vías principales y ciertas zonas, Colón.

Concejal Jorge Albán: Y en R3 que queda.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: O sea en múltiple no hace falta porque en R3.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: No, no, pero en el caso que.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: R3, la Reina Victoria debe ser en el tramo de la confluencia de la Plaza Foch, únicamente, más cuatro cuadras.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Muy bien, vamos con el siguiente punto.

3. CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN

3.1 Texto del proyecto de Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo; Disposiciones Transitorias dispuestas por la Comisión de Uso de Suelo; y, Planos de Dimensionamiento Vial.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Sobre esto, antes de iniciar yo quisiera contestación, mandamos un oficio, tuvimos unas 2 mesas de trabajo los Concejales, y producto de las mesas de trabajo enviamos unas comunicaciones a la Secretaría de Territorio, sobre cuantificar, présteme el oficio por favor, Verito ¿los oficios?

Secretaría: No alcance a buscar señor Presidente, ya teníamos la Comisión.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Pero apoyémonos en Carlos, si nos puede ayudar con los oficios, necesitamos dar lectura de los oficios para buscar respuesta de la Secretaría, es muy importante lo que tratamos en la Comisión y yo pedí que esté previsto.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Si, yo recuerdo haber visto los oficios, eran matrices que permitan, básicamente, estaba relacionado a datos que permitan saber los cambios operados, no cierto, en consolidación de los cambios operados.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Eso ya contestó la Secretaría.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Como no, y enviamos un CD con un cuadro Excel bastante detallado y con un instructivo de cómo procesar ese.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Yo necesito, mientras vamos avanzando en esta ordenanza necesito, el oficio, la contestación al oficio, tenemos que hacer un seguimiento sistemático a los Concejales sobre este tema para ya ir cerrando el Plan de Uso y Ocupación del Suelo que queremos salir ya, sino en comisiones generales se presentan nuevos pedidos, por favor Jorge.

Concejal Jorge Albán: Yo tengo este texto de 26 de febrero, en donde de lo que he podido revisar, hasta donde he podido revisar, el informe, la exposición de motivos y el texto de la ordenanza no tienen cambios, pero evidentemente después viene el plan con aplicación del suelo y de ahí no he podido confirmar si hay cambios o no; ¿hay cambios?

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sí. (La propuesta de cambios al proyecto normativo se adjunta a la presente acta como anexo 3).

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Les parece, para optimizar señores Concejales, la misma mecánica, vamos desde exposición de motivos revisando todo, te parece, a ver, por favor vamos exposición de motivos; en la exposición de motivos hay alguna sugerencia de los señores Concejales o su delegado.

Concejal Jorge Albán: Yo sí, en el antepenúltimo párrafo, incorpora las 2 categorías de residencial y área rural, concepto que me parece apropiado, pero a continuación dice así "*se ha revisado y reemplazado la asignación zona de riesgo en cierto sectores del distrito territorial*", ahí yo creo que se requiere la aclaración y en todo caso una explicación más explícita, lo que entendí, yo entendí es que en el sistema de administración de la información las zonas de riesgo no aparecían o vetaban o

impedían que se procese el resto de datos o, eventualmente, de otro tipo de procedimientos, eso hay que ser explícito, porque si es que lo que se propone es eliminar la zona de planificación de zona de riesgo yo no estaría de acuerdo, o sea, se mantiene la zona de riesgo, simplemente haciendo un ajuste, con una afectación, haciendo un ajuste a otras clasificaciones que pueda tener, y eso tiene que ser explícito.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Y es correcto, antes constaba la zona de riesgo como un uso de suelo, ahora es una afectación y por lo tanto se transparenta el uso y la zonificación del suelo, pero queda afectado el predio con una ZR.

Concejal Jorge Albán: Ustedes ven ahí eso no dice, revisado y reemplazado la asignación de zona de riesgo en ciertos sectores.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio; Hábitat y Vivienda: Es correcto, la redacción está mal.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Por favor, el espíritu de la Comisión, como hemos venido trabajando con ustedes, es las zonas de riesgo hay que mantener, nosotros no estamos retirando esa particularidad, por una serie de connotaciones de orden y de responsabilidad como autoridad dentro del distrito metropolitano, lo que ha esa zona de riesgo se la asigno es una zonificación eso es lo que hemos hecho, eso hay que aclararle bien en la redacción del texto para evitar cualquier tipo de confusión, entonces en cierto modo no debería ser reemplazo sino una asignación a esta zonificación, que se llama ZR.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Es un uso de suelo, pero luego regularmente le estamos generando una afectación.

Concejal Jorge Albán: O sea deja de ser uso de suelo, pasa a ser una afectación o una condición.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Eso pongamos bien, me parece muy pertinente, estoy totalmente de acuerdo.

Concejal Jorge Albán: Yo sugiero que se termine la exposición de motivos, precisando algunos objetivos, yo creo que, justamente la exposición de motivos es su motivo, o sea motivar, definir un poco algunos objetivos, pueden haber objetivos particulares como estos, como los que acabamos de mencionar, puede haber objetivos más generales, tal vez hay que empezar por los más generales, como es el propio hecho de la actualización que puede estar implícito en el texto pero que al formularlo como objetivo resulta más pertinente, y algo que es importante, que se está proponiendo cambios, no cierto, particularmente en lo que se llama las compatibilidades, y debería marcarse en un sentido a la propuesta, o sea, por qué los cambios, también se están introduciendo algunos elementos adicionales, me parece que eso requiere una redacción más detenida de parte de la Secretaría, que es la que ha trabajado con detalle en el asunto, pero precisando los 2 ó 3 objetivos generales y algunos específicos en donde podemos tener claro el sentido, la orientación que tiene, la orientación de cambio que puede tener esta propuesta respecto a la anterior o a las anteriores, se están introduciendo algunos elementos que la propia Comisión ha sugerido, por ejemplo, el tema de los ZUAE, y la captura de plusvalía, por ejemplo, el tema de las áreas especiales para planificación especial, son cosas que se van a sugerir, creo que tenemos la comunicación, ¿esas son las comunicaciones que enviaron?, justamente señalando algunas de las cosas que la Comisión

opina que deben incluirse en esta ordenanza, así que sugiero que se termine con esa formulación bastante específica, esas son mis observaciones.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Antes que nada Carlos, que le ayudes por favor a Verónica, esta acta que sea transcrita textualmente, es muy importante después tomar en cuenta lo que vamos definiendo para la incorporación y avanzar con mayor celeridad a este tratamiento que es muy importante para la Comisión.

Hay que poner, proponer y que se plasme y se evidencie dentro de la exposición de motivos cuál ha sido el espíritu de la Comisión y los objetivos propuestos dentro del nuevo cuerpo normativo reformado y también dentro de la clasificación de los usos de suelo complementarios con todas las actividades motivar conforme es la realidad y lo que ha venido tratando la Comisión, eso hay que incorporarle en lo que tiene que con el CIU, algo tienes que sugerir Álvaro.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del Concejal Sergio Garnica Ortiz: Sí, gracias señor Presidente, señores Concejales, en lo que habíamos quedado es que en todo suelo que haya sido objeto de asignación de zonas de riesgo anteriormente, y al que le haya sido restituida la clasificación, uso o zonificación en razón de derecho adquirido, se debía mantener dicha característica de riesgo en los respectivos informes de regulación metropolitana, sin perjuicio de las asignaciones restituidas, esto era con el objeto que al momento de realizar nuevas habilitaciones, los propietario o promotores, realicen las obras de mitigación, observando la norma técnica de construcción y ejecuten las obras de remediación pertinentes para su seguridad, entonces creo que en este sentido podría ir.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Me parece que esa fue la idea.

Concejal Jorge Albán: Pero solo con un detalle, las zonas de riesgo de todas maneras tiene su gradación, hay zonas en donde hay riesgo no mitigable, y no es que porque algún rato tuvieron derechos se va a pasar por alto esa configuración de zonas no mitigables, tal como está la carta, incluso, se podría entender que todas las zonas que tuvieron o que tienen esta calificación de zona de riesgo, recuperan sus derechos adquiridos, cualquiera que este haya sido y cualquiera sea el grado de calificación, hay que ser un poco más precisos, creo que la comprensión está dada, hay que buscar un texto que refleje exactamente lo que se está pensando.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Lo que está en zona de riesgo se mantiene y lo que haya posibilidad, que sea riesgo mitigable, se lo hará con todos los informes de la Secretaría de Riesgos y con eso no habría inconveniente, me parece muy bien, Arquitecta.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señor Concejal, buenos días, hacer una intervención con respecto, o una aclaración sí cabe, con respecto a ciertas observaciones que se incorporan en el texto, tanto de esta parte, como en el texto mismo del documento del PUOS, en el sentido de que se hicieron revisiones posteriores, a raíz de este ajuste, el documento del PUOS tiene que hacerse con respecto al CIU, que recién lo recibimos en enero de este año, entonces hicimos unas cuantas observaciones al documento, por un lado unos temas forma y por otro lado unos temas de complementar cierto conceptos con respecto a lo que es el uso y lo que es la actividad, que de alguna manera nos estaba generando problemas y confusiones, entonces como saben la propuesta está tratando que se genere una temporalidad para que se haga esta homologación de las actividades que nosotros estamos ahora incorporando, a través de los

cuadros del documento del PUOS con este CIIU nuevo que, como ya les indicaron la semana pasada tiene totalmente otra estructura, otra connotación y ese ajuste.

Concejal Jorge Albán: Pero nos dijeron que iba a estar listo en 6 meses recién.

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

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Lo que la Comisión dispuso es lo siguiente, comenzamos con el conocimiento de ese cuadro y se va a incorporar ese cronograma de actividades a esta ordenanza, a través de una disposición transitoria, eso acabo de remitir por escrito a la Secretaría, porque fue una resolución de la Comisión, entonces, eso no había ningún inconveniente, o sea, estamos absolutamente claros, no es una cuestión que hay que hacerlo de hoy para mañana, hay un cronograma que está establecido, fue presentado, la Comisión hizo suyo ese cronograma y va a constar en el proyecto de ordenanza a través de una disposición transitoria, de acuerdo, muy bien, por favor.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del Concejal Sergio Garnica Ortiz: Si me permite señor Presidente, la disposición transitoria podría ser de este texto, salvo mejor criterio de ustedes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en un plazo de 9 meses realizará el proyecto normativo para la homologación de actividades CIIU 4.0 PUOS, mismo que será aprobado por el Concejo Metropolitano previo informe de la Comisión de Uso de Suelo; los 9 meses es el plazo que habíamos previsto en la sesión anterior, tentativamente podría estar listo en diciembre como para ser conocido ya por la Comisión, en diciembre de este año.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Señor Secretario, creo que es esto, en el marco del entendimiento y el acuerdo con el Secretario, de acuerdo.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Es correcto.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Entonces que se incorpore esa disposición de una vez. Dentro de la exposición de motivos, algo más, si hay que incorporar varios elementos adicionales, ustedes ahí pueden incorporar lo del CIIU, en la exposición de motivos, ya tienen la disposición de la Comisión, tienen los plazos de la transitoria, y debe constar, algo dice del CIIU aquí, pero ampliar en ese sentido, la exposición de motivos que guarde coherencia con todo el texto de la ordenanza, de acuerdo, entonces hay que incorporar este tema también en la exposición de motivos.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Tal vez se podría mencionar algo sobre el elenco de planes especiales que van a resultar de esta.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Exacto, dejar ya en la exposición de motivos establecidos, porque es importante resaltar también lo que hasta el momento se ha venido trabajando desde la Secretaría. Vamos con la parte considerativa, alguna observación señores Concejales, algún agregado, funcionarios alguna sugerencia en la parte considerativa, no hay ninguna, muy bien, vamos con los artículos, ¿cuántos artículos tiene esta ordenanza?

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Un artículo único señor Concejal.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Vamos en el, a ver si no hay nada en la parte considerativa.

Concejal Patricio Ubidia: Señor Presidente, en el considerando número 2, esta ambigüedad que podría existir con la nueva Ley de Tierras, pero ya está en el 2, no sé, más bien ahí le hago la consulta, si ya con eso es suficiente dejar esclarecido las competencias.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Aquí está referido al número 1 del 264, no es el número 2 del 264, quién tiene la constitución a la mano.

Concejal Patricio Ubidia: Porque eso vale la pena dejar bien explícito.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Eddy el número 1 de viendo por favor, que dice del 264, porque aquí dice el 1 y es el 2.

Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana: El 254 dice "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias, exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural", y la 2 dice: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Gracias Eddy, entonces hay que hay que incorporar el número 2 también dentro de la parte considerativa. Concejal.

Concejal Jorge Albán: Como está previsto tratar el tema de la Ley de Tierras, tal vez ahí hay que hacer una discusión más concentrada de eso, pero creo que va a ser un marco de referencia jurídico, entiendo mientras el órgano competente no declares la inconstitucionalidad, si es que así llegara a darse, sigue vigente, no?, así es no Procurador.

Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana: Así es.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Pero sobre qué tema.

Concejal Jorge Albán: Yo creo que hay algo en los 2 temas que inciden en el cambio de clasificación, es este.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Requeriría informe de la autoridad gubernamental.

Concejal Jorge Albán: Requeriría informe de la autoridad gubernamental, y me queda dudas también sobre que nomás implica, porque la Ley de Tierras utiliza el concepto de lo agrario, y en lo agrario incluyen lo agrícola, lo pecuario, lo forestal, lo turístico, acatar un montón de dimensiones, lo recreativo, entonces ahí hay una serie de de dimensiones que eventualmente pueden estar en las presentaciones de protección ecológica, recursos naturales no renovables, etc. etc., perdón renovables, que eventualmente cualquier modificación de cambio que esos usos pudieran requerir



también ese procedimiento, me parece que como va a ver una reunión, entendí que eso está previsto.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Sí, más bien este rato voy a proponer, voy a llevarlo a moción, porque es pertinente.

Concejal Jorge Albán: Nosotros como bloque, estamos levantando una consulta al Presidente de la Comisión de Soberanía Alimentaria, para que nos explique el alcance de estos artículos, particularmente hay unos 2 ó 3 que tienen ambigüedad, yo esperaré que respondan, entiendo que puede haber, además, consultas oficiales, que se harán en su momento, pero en principio mientras esté vigente, estará vigente y la respuesta del Tribunal Constitucional más o menos todos sabemos que no se dará antes de 4 ó 6 meses con suerte, entonces, mientras tanto que vamos a hacer, creo que, para mí si constituye una complicación la complejidad, pero hay que prever de todas maneras, en los considerandos, la Ley de Tierra porque está vigente.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Una consulta, más de carácter procedimental, si es que la disposición primera de la Ley de Tierras establece que los cambios de rural a urbano tienen que pasar por ese informe de la autoridad gubernamental competente nos vemos obligados a pasar por ese informe para hacer los cambios que estamos esperando nosotros.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Yo quisiera aquí detenernos un poquito, primero ayúdenme para que se recorran un poco y Eddy como representante de la Procuraduría tenga un espacio, necesitamos que esté pendiente, por favor Eddy, tenga la bondad con todo su material, gracias Eddy, hay que prestar las comodidades, segundo yo creo que, no sé cuántos hemos leído la Ley de Tierras, sería bueno levantar la mano para hacer un ejercicio, de los que hayamos revisado o leído la Ley de Tierras se puede desprender varias percepciones al contenido mismo, varias lecturas, por ejemplo, hay temas que podemos coincidir, podemos discrepar de la lectura misma de la Ley, entonces para evitar eso y estando también nosotros sometidos a una legislación nacional, no puede ser de otra manera, entonces yo lo que quiero elevar a moción es lo siguiente, que el día de mañana se constituya una mesa de trabajo integrada por la Secretaría de Territorio, la Procuraduría Metropolitana; y, por los Asesores de los Concejales integrantes de la Comisión de Uso de Suelo, que se pongan a analizar íntegramente la ley con todo su alcance para elucubrar en cuál es mi criterio versus el de cada uno de los que estamos aquí presentes, unificamos desde la parte técnica, desde la parte legal y desde los Asesores de los Concejales para poder tener más claro un criterio frente a este tema, caso contrario podríamos seguir elucubrando y no vamos a llegar nunca a un criterio homogéneo frente a este tema, de ahí saldrán determinadas conclusiones, recomendaciones que ya los Concejales tendríamos que valorar y estudiar, eso elevo a moción Concejales.

Concejal Patricio Ubidia: ¿Para cuándo sería?

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Mañana, esto es urgente, mañana ojalá en la tarde para dar tiempo que vayan reuniendo elementos y desde mañana tarde se integre esta mesa de trabajo para poder avanzar en este tratamiento, no podemos esperar mucho.

Concejal Patricio Ubidia: Estando de acuerdo, yo creo que de esa forma, el nivel jurídico puede determinar exactamente los alcances, lo que sí solicitaría es, a ver, aquí claramente creo que hay una contraposición entre lo que establece la ley, encima está el mandato constitucional, deberíamos

tener mucho cuidado, ser explícitos, obviamente, reclamando la potestad que la Constitución así nos aplica como Municipio, en ese sentido.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Entonces estaríamos atentos al tema, no tienes alguna objeción.

Concejal Jorge Albán: No, yo no tengo un abogado estrictamente con mi equipo asesor, pero voy a mandar una persona que escuche y yo eventualmente me haré ayudar a través de algún abogado externo que me de su opinión, y de la propia, yo he establecido relación con el Presidente de la Comisión, para que ellos ayuden a interpretar el alcance.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: La idea de esta mesa, la mesa no tiene carácter resolutivo, sino de un estudio más profundo para ver y medir el alcance de estas disposiciones tanto la Ley misma con el COOTAD y con la Constitución, entonces ver cuál es el camino más adecuado, más idóneo para no entorpecer el trabajo del PUOS, ese sería, desde mi punto de vista uno de los objetivos, y si es que mismo, corresponde algún tema, ya tú te has adelantado sobre alguna demanda de inconstitucionalidad.

Concejal Jorge Albán: No, no he interpretado demanda de inconstitucionalidad, estamos presentando una consulta para que la Asamblea, como hizo en el COOTAD, desarrolle su facultad interpretativa.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Ya, y esa facultad interpretativa también ellos, es factible conversar con los Asambleístas, pueden desarrollar en un reglamento que puede aclarar muchísimo cualquier duda y a nosotros nos ayudaría muchísimo esta mesa de trabajo para remitir, una vez que conozca, obviamente, la Comisión y si es que podemos, y es del caso, poder a consideración del Concejo, que sea un elemento importante para que también se subsane cualquier tema o vacío para el reglamento que pueden expedir, entonces sometamos a votación por favor.

Secretaría: Señor Presidente pongo a su consideración para el día de mañana se convoque una mesa de trabajo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Desde mañana inicia, no sabemos si demorarán 24, 48 horas, no sabemos porque no es un tema fácil, pero mañana en la tarde ya se instale esta mesa de trabajo en donde estarán presentes Secretaría de Territorio, Procuraduría y los Asesores de cada uno de los Concejales.

Secretaría: Entonces pongo a su consideración señor Presidente, señores Concejales votación para que en los próximos días se hagan mesas de trabajo, sobre la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. Señor Concejal Sergio Garnica.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: A favor.

Secretaría: Señor Concejal Patricio Ubidia.

Concejal Patricio Ubidia: A favor.

Secretaría: Señor Concejal Jorge Albán.

Concejal Jorge Albán: A favor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Entonces queda tomada la decisión, por favor por Secretaría elaborar inmediatamente la resolución para firmar hoy día mismo, de modo de notificar a la Secretaría, a la Procuraduría y a los señores Concejales. Entonces con esto yo creo que podemos seguir en el tratamiento de del PUOS, dejando a salvo lo que va a arrojar esta mesa de trabajo para ir avanzando, de acuerdo, sigamos, en los considerandos estamos hasta este momento, sigamos si es que no hay más, a ver, aquí quedaría Jorge, para que no quede en el vacío el tema de la incorporación en la parte considerativa de la Ley de Tierras, que quedaría pendiente hasta ver el resultado conforme lo dicho por el Concejal Ubidia; muy bien, antes de nada, una recomendación a la mesa de trabajo y a su vez, si no van a asistir directamente en el caso, Jacobo, el espíritu de la Ordenanza, tenemos que tener los antecedentes del PUOS, primero la Ordenanza Metropolitana No. 041, esa ya fue aprobada oportunamente antes de la vigencia de la Ley, arrojo como resultado este trabajo que estamos terminando, hay que ver el calendario que nos dio la Secretaría también para todos estos temas y eso va a abonar muchísimo para tomar en cuenta en el estudio de la mesa de trabajo. Sabemos del artículo único, pero cuántas disposiciones hay, no como artículos, cuántas disposiciones en total hay, así sean transitorias.

Concejal Jorge Albán: Hay trece.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Empecemos con el artículo único, por favor, luego de la parte considerativa, iniciemos con el artículo único, alguna observación en el artículo único, ninguna observación, queda aprobado el artículo único; disposiciones generales, primera, en la uno hay alguna sugerencia.

Concejal Jorge Albán: Pregunta ahí, en el primer general de este artículo dice, es el tema de la seguridad jurídica, "todas las tipologías de actividades económicas, exceptuando las II1, II2, II3, II4 y comercios zonales CZ4", antes de lo que está en amarillo, en donde, por qué se exceptiona esto, y sobre fundamento se puede exceptuar estas actividades.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Porque estas actividades están ya reguladas a través de la Ordenanza Metropolitana N° 172, la disposición décimo cuarta establece ciertos condicionantes que están ya contemplados en la Ordenanza de Régimen del Suelo, que establece condiciones particulares para cada una de las actividades industriales y esa actividad comercial CZ4.

Concejal Jorge Albán: El concepto de seguridad jurídica tiene aplicación general, no cierto, y es constitucional, ninguna ordenanza no puede modificar, no cierto, entonces usted dice los que ya adquirieron derechos, es lo que está diciendo en el fondo el artículo, se mantendrán esos derechos, excepto en estos casos, con qué derecho exceptuamos este tipo de casos.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda: Porque en la disposición cuarta del Régimen del Suelo ya están contempladas las excepciones, las condiciones particulares para las actividades industriales.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Porque nos estamos refiriendo, digamos, a las industrias y los comercios que están en uso de suelo incompatible y que tiene un régimen de licenciamiento particular, entonces la idea es que no queden excluidas de ninguna manera, sino que queden atadas a lo que ya está en la 172.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: El Régimen dice lo siguiente, cuarta disposición general: "Todas aquellas industrias cuya tipología sea I1, I2, I3 y comercios zonales CZ4 que de acuerdo al uso de suelo vigente esté prohibida su ubicación, de conformidad con lo previsto en el PUOS, podrán permanecer en su ubicación actual, siempre y cuando cumplan con las normas administrativas y reglas técnicas previstas en el numeral siguiente".

Concejal Jorge Albán: Distinto a lo que dice aquí, es distinto a lo que dice aquí; aquí se está exceptuando de ese derecho de seguridad jurídica, allá se está ratificando la seguridad jurídica, exigiendo, obviamente, otro tipo de normas administrativas, pero si es que además ese artículo hubiera cambiado sería inconstitucional, entonces lo que puede establecer es un régimen transitorio, creo que así se establece en la 172, para ir reubicando progresivamente las I, sobre todo las I3 e I4, de lo que, si mal no recuerdo, pero ese mismo espíritu debería ser, me parece que esta es la formulación que a mí me resulta inconstitucional, habría que, digamos, esto es distinto a la 172, la 172 si fija el alcance, no está violentando el derecho ya adquirido, me parece, yo sugiero que se haga una revisión para tener un texto que de ninguna manera huela a inconstitucional, y habría que ver si es que es necesario, tal vez no, porque ya está de la 172, recuperar el régimen transitorio que si se establece, me parece, no sé si me equivoco, si se establece, alguna transitoriedad para los GAD, algo parecido a la transitoriedad que elevamos a dar para los de uso múltiple, digamos en las calles que estaban de uso múltiple y que tenían cierto tipo de actividades, se está respetando esa actividades pero al cambiar el uso ya, evidentemente, no tendrán nuevas, entonces, ese alcance de las nuevas es lo que hay que decir, pero para lo adquirido, ya esta adquirido, y el régimen transitorio tiene que ser un régimen, de alguna manera acordado si es que no queremos violentar el derecho constitucional, esa es mi observación, quiero que lo revisen.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Totalmente de acuerdo, Patricio, también el espíritu de la Comisión, dentro del PUOS, para revisar todos estos temas es no afectar el principio constitucional de la seguridad jurídica, y adicionalmente evitar la saturación de licencias y actividades en predios, hace un rato Jacobo, en un punto de la Comisión decía que hay en un predio 5 licencias, eso hay que revisar bien, dependiendo de las condiciones y todo, me imagino que sí están.

Concejal Jorge Albán: No constan.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: En otra disposición.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: En otra, más abajo, para evitar la saturación.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señor Concejal, también es importante considerar que se está haciendo un estudio actuarial del tema de las industrias en el Distrito Metropolitano, a través de los polígonos industriales, ese proceso está

avanzando con la consultoría que se ha hecho a través de la Cámara de Industrias y estamos avanzando con eso, el objetivo de este proyecto es identificar a estas industrias que de forma aislada están en todo el territorio del Distrito, para que lleguen a un acuerdo de la convivencia con los colindantes, procesos industriales que han iniciado como hace 20, 30, 40 años, y el permanente reclamo es que la municipalidad siempre les ha dado largas a la estabilidad sobre todo jurídica que debe tener la implantación de estas industrias, no pueden crecer, no pueden desarrollarse, y tiene conflictos por los vecinos, el objetivo de este proyecto es identificar estas islas industriales y generarles una normativa, partiendo de una buena convivencia con los colindantes y lo que ellos buscan al trasfondo de esto una legitimidad de su implantación en donde están al momento.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Muy bien, sigamos, vamos con el número 1, letra a), alguna sugerencia señores Concejales, ninguna, quedaría aprobado; letra b), alguna sugerencia señores Concejales, aprobado; el número 2, los establecimientos que se encuentren dentro de los literales señalados en el numeral 1 de la disposición general, previo a la obtención de licencia, deberán cumplir con lo siguiente, alguna observación en el número 2, ninguna, aprobado; número 3, alguna sugerencia señores Concejales, alguna observación, a ver, esto de las canteras, las que serán emitidas por la instancia competente, cómo está el proceso.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Se ha convocado ya a una última reunión con el señor Concejal Páez, que está liderando esta Comisión Especial para situación de áridos y pétreos, está ya formulada una ordenanza y lo que nos resta ahora es determinar dónde se va a ubicar esta unidad que va manejar los áridos y pétreos y cómo se va a resolver, esta conformación de esta unidad esta plantea de acuerdo a la ordenanza que se cree en la Secretaría Territorio, Hábitat y Vivienda y que tentativamente evaluará todos estas áreas de explotación minera otorgadas por la ARCOM y esta evaluación nos permitirá determinar la pertinencia o no de mantener estos polígonos industriales o cerrarlos y declarar área de protección ecológica, área de recurso natural no renovable, el área que corresponda a la asignación que le corresponda, de acuerdo a su ubicación.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Sobre esto yo quiero informar a los señores Concejales que en una reunión con el Concejal Carlos Páez, nosotros, recuerdan ustedes, en una de las mesas de trabajo dijimos que este tema vamos a ponerlo en la transitoria para unir las 2 Comisiones, él manifestó que no, porque ya hubiéramos cumplido con su trabajo, en todo caso, nosotros dejamos pendiente y eso veremos cómo calzamos en una transitoria, porque hemos dejado todos los temas, bueno, la mayoría de temas que eran referidos a las canteras, dejamos pendientes hasta ver el resultado del trabajo de esta Comisión Espacial para no cruzarnos.

Concejal Jorge Albán: Aquí se refiere solo a la aplicación institucional de la unidad, entonces eso creo que no hay.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Nosotros en el PUOS, hemos mantenido los polígonos tal cual, sin modificar hasta no se haga esta evaluación.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario el despacho del Concejal Sergio Garnica Ortiz: De acuerdo a lo que habíamos tratado en las sesiones de la Comisión y las mesas de trabajo, habíamos quedado en que se incorpore también una disposición que recoja algo de lo que estamos tratando con la Secretaría, que tentativamente podría ser algo en este sentido, en un plazo de 120 días contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda,

presentará a la Comisión de Uso de Suelo un informe que contenga el levantamiento de información y un catastro de terrenos en que se venga realizando actividades mineras, mismo que será conocido por la Comisión Conjunta de Uso de Suelo y de Canteras, para la aprobación del Concejo Metropolitano, a efectos de asignar el uso de suelo recurso natural no renovable a todos aquellos terrenos que vengán realizando actividades de explotación minera amparados en licencias o permisos concedidos por la Agencia de Regulación y Control Minero.

Concejal Jorge Albán: A ver, tal vez aquí hay 2 situaciones, el tema es que cuando la Autoridad Nacional Minera establecía una posesión, básicamente, lo hacía donde le daba la gana, si requería un informe del Municipio que no era vinculante, era una opinión que podía dar el Municipio respecto a la pertinencia o no pertinencia de la concesión en esas áreas, y ocasionalmente la autorización si era del Ministerio de Ambiente, no de la Secretaría de Ambiente, sino del Ministerio de Ambiente, entonces, la competencia de la autoridad minera para fijar eso, independientemente de las competencias municipales, eso ahora para áridos y pétreos ya no funciona, va a pasar a ser competencia nuestra, por lo tanto esas autorizaciones tienen que poder ligarse a la lógica institucional de autorización de uso de suelo, se puede mantener y se mantiene lo que no son áridos y pétreos, entonces eso se sobrepone ahí, no es parte regular de un uso que lo aprueba el Municipio, sino que está sobrepuesto ahí, y creo que esa diferenciación deberíamos hacer, tal vez, ya pensando en eso, si se requiere, tal vez como un artículo aparte, dividir esta segunda parte minera, que sea un poquito más explícito respecto a este procedimiento, que tiene un carácter de aplicación general a partir de ahora, y en cierto modo, que a lo mejor orienta también la ubicación que podría tener esta unidad minera, que desde mi punto de vista, puede ser que haya ahí, debería ser Territorio, no?, algunos podrán pensar que sea Ambiente, yo creería que no, yo creería que debe ser Territorio, claro, sobre todo si ya es un uso de suelo que lo autoriza el Municipio ya tiene que ser Territorio, yo sugeriría, tal vez separarlo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Si, me parece muy pertinente que se tome en cuenta lo sugerido por el señor Concejal y mantener en el eje de territorio esta responsabilidad en virtud de que, al igual que las otras licencias que tienen que ver con el uso de suelo, ellos requieren informes como Medio Ambiente que son trámites normales, es otro el trámite interno pero el eje central deberá ser la Secretaría de Territorio; sigamos el punto 4, sí.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señor Concejal, en este caso quisiera hacer una aclaración con respecto a una propuesta que, hace 2 semanas nosotros nos reunimos con los representantes de los industriales textiles, el señor Cristian Riofrío, Director de este grupo, propuso esta alternativa porque ellos sentían afectados sus intereses como estaba planteada la disposición cuarta.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: En el mismo sentido que usted decía Concejal Albán.

Concejal Jorge Albán: Ustedes proponen ese texto sobre esto. Tal vez la preocupación de fondo es la misma, pero me parece que el sentido que le dan no es el mismo que yo sugiero, porque de alguna manera se puede reconocer los derechos adquiridos, en ese sentido no puede haber excepción, otro es, o sea, todo articulado con que la norma, y hay una cosa ya más general que está dicha ahí, pero aquí, ni siquiera se prevé un proceso transitorio, yo tengo la impresión, me parece que, la 72 cuánto tiempo tiene con la 172.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: La 432 la reforma, septiembre del 2013.

Concejal Jorge Albán: La que se refería un poco a los temas de la zonas industriales en incompatibilidades.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: El Régimen de Suelo.

Concejal Jorge Albán: Y ese proceso de transición no es tan sencillo, creo que se les daba, creo que se acordaron plazos de 2 años, eso realmente no fue muy objetivo, no fue para nada objetivo, y de hecho son poquísimas las que han cumplido, me parece que estaban tipificados como 130, incluso si tienen que ser reubicadas, si lo han hecho 3 ó 4 es mucho, no se tal vez más, no tengo una idea, pero no se cumple. Tal vez más que poner un plazo, poner condiciones de, ese me parece que puede ser el camino, tal vez hay que aprovechar, esto si se podría aprovechar para diseñar mejor el proceso de transición, esa transición es que primero que ni una nueva, con incompatibilidad, lo cual resulta casi innecesario decirle, pero a lo mejor vale, y luego establecer algunas condiciones de transición en donde, tal vez lo primero que se diga es mientras se mantenga ahí, tiene que poner todas las normas de lo que sería en el nuevo suelo, por ejemplo, en protección ambiental, básicamente las zonas son de protección ambiental, principalmente, bueno también de movilidad entre otras cosas, pero entonces en donde estén ubicados tiene que extremar las medidas de protección ambiental, que esto no es lo que insinúan con esa expresión de implementaciones técnicas, ya que hay esto, sugeriría que entonces haya un artículo más específico, eliminar la excepcionalidad en el artículo anterior y tener un artículo más preciso sobre el tema.

Sra. Karla Romo, funcionaria de la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad: Yo quería decir una cosa, esto es desde la anterior, la disposición cuarta es lo que se ha venido diciendo es de las 430 industrias incompatibles que se identificaron en el Distrito, ninguna, realmente tenía que salir, solo las I4 que estaban dentro del distrito, pero el resto lo que tenían que hacer es cumplir con las normativas, si tenía LUAE, para tener LUAE tiene que cumplir Ambiente, Bomberos, todo, si es que tenían LUAE podían quedarse, esa era la disposición cuarta.

Concejal Jorge Albán: Y cuantas son las I4, esas son la 170.

Sra. Karla Loor, funcionaria de la Secretaría Desarrollo Productivo y Competitividad: Cuatro, cinco, no muchas, son las de alto riesgo, en cuanto al alto riesgo, el resto realmente no tenía una disposición para salir, más bien esta disposición decía "todas aquellas industrias cuya tipología sea 1, 2 y 3, y comercios zonales CZ4, que de acuerdo al uso de suelo donde esté prohibida su ubicación, de conformidad con lo previsto en PUOS, podrán permanecer en su ubicación actual siempre y cuando cumplan con las normativas administrativas y reglas técnicas previstas en el siguiente numeral", entonces yo creo que esta es una disposición que se debe mantener, pero quizás vamos a aterrizar con un tema del año, porque nosotros como nos llevábamos con el tema de licenciamiento especial, porque estas son industrias que tienen que pasar por el licenciamiento especial LUAE, era desde el 2011 que cuando salió esta, decíamos, si es que usted esta después del 2011 ya usted tenía las reglas claras de que es uso de suelo incompatible, entonces ahí si no le daban posibilidad de LUAE, pero si es que era antes, siempre y cuando cumpla, puede estar, comprueba su preexistencia y puede estar, y yo creo que eso debemos mantener en este sistema.

Concejal Jorge Albán: Estoy de acuerdo, busquemos una redacción más apropiada, me parece que son un poco más de 4, pero que importa eso, pero una redacción más apropiada, yo estoy de acuerdo.

Sra. Karla Loor, funcionaria de la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad: Más específica, como usted dice, porque si ahorita sacamos esta, desde el 2016, que quiere decir, que desde las que estén desde el 2017 van a tener problema, no, debería ser igual desde 2011.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Algo quería decir usted, por favor.

Arq. Darío Gudiño, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Si, la idea de este párrafo de aquí, es la diferencia con lo que se está proponiendo, es en la tramitología que se lleva en el otorgamiento de licencias, se ha detectado que por falta de verificación de los cumplimientos de las normas, algunos propietarios venden, su actividad está en uso de suelo prohibida, incumplan las normas se les clausura, venden el negocio a una segunda persona y vuelven al anterior negocio y se mantienen en uso de suelo prohibido, entonces el espíritu del texto original era que se les da un plazo, como dice el señor Concejal Albán, tengan que adaptarse a normativa, cumplan las normas técnicas de ambiente, de seguridad, de lo que sea, y puedan obtener la licencia, pero el momento en que incumplan alguna norma, se sigue el proceso adecuado o el proceso establecido para la clausura, la actividad quede prohibida ahí de manera permanente.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Pero eso sería si es que hubiera cambios de fondo en la normativa.

Arq. Darío Gudiño, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Por dar un ejemplo, viene una discoteca está con incumplimiento de normas de ruido, normas de uso de los vehículos parqueados en la calle y generan tráfico, entonces se les establece un reglamento que le va a permitir adaptar esta actividad para que funcionen en el mismo lugar, pero en el momento en que ellos incumplan esta norma se aplica el uso de suelo prohibido del predio y quedaría prohibida la actividad de manera permanente.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Hay que aclarar ese texto para que se comprenda desde ese punto de vista.

Arq. Darío Gudiño, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Esa es la idea principal de esto, porque se sigue permitiendo que el rato que se hereda o se vende el lugar a otra persona, esta persona vuelva a abrir y sigue funcionando en el mismo lugar, vuelve a incumplir las normas, es un círculo vicioso.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Entonces hay que darle más fuerza al texto.

Concejal Jorge Albán: Lo que están proponiendo, esto es un cambio al cuatro, no cierto, al cuatro propuesto.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: La visión de los industriales es a industrial, acá es en términos generales.

Concejal Jorge Albán: Tal vez la idea es eliminar el primero, la excepcionalidad y aumentar a esto que ya tiene aplicación más general.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Este entiende en términos generales, pero si hay que darle el espíritu de lo que se acaba de mencionar, el texto alternativo, propuesto por la Asociación de Industriales, es más referido al tema industrial.

Concejal Jorge Albán: Requiere una redacción mejor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Entonces esto hay que mejorar la redacción.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Creo que además, perdón Presidente, lo que decía la Arq. González, esta normativa de polígonos industriales que van a normar situaciones de conflicto entre predios residenciales e industriales, nos va a dar más claridad sobre el cronograma, las acciones estratégicas, es un poco difícil e este momento saber cuáles son los típicos impactos que genera la coexistencia de industrias y barrios, entonces para eso sirve la herramienta que estamos desarrollando con productividad, precisamente es un norma específica que regula predios que han sido rodeados de tejido residencial y que están generando problemas de tráfico, contaminación, ruido, vibraciones, descargas, una serie de cosas vinculadas a la actividad, entonces en principio esa va a ser la nueva norma que regule, digamos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Una pregunta, usted representa a la Secretaría de Desarrollo Productivo. Algo decía usted Concejal.

Concejal Jorge Albán: Si, a continuación, ya pasamos, yo antes del cinco diría que hay que revisar si algunas disposiciones transitorias u otras de los temas que se han venido tratando en la Comisión, deberían entrar como disposiciones generales, voy a referirme a una específica, está planteada como sexta disposición transitoria, el tema del cálculo de captura de plusvalía, tal como está planteado, claro, debería ser transitoria porque está estableciendo un plazo para que la Secretaría desarrolle la fórmula de captura de plusvalía, pero creo es consenso, ha sido consenso de esta Comisión que eso debería ya ir, entrar como disposición general, entonces, no poniéndole como está ahora, sino cambiándole el sentido, debería ser una disposición general y de las más, no necesariamente el orden les pone jerarquía, y habría que ver si algunas de los otros temas, vamos a mencionar algunos, debía estar también por ahí, hay que hacer una revisión final de eso, y finalmente observar la quinta, dice 5 "esta disposición general tendrá supremacía sobre cualquiera que se le oponga", cuál?, la cuatro.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: De pronto no amerita, me imagino que eso quiere abarcar a toda la primera, no cierto, entonces está mal puesto como quinto.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Porque la primera es del punto 5.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Tiene que ir suelta, no es quinta.

Concejal Jorge Albán: O sea, de las cuatro mencionadas, hay una que tendrá supremacía.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: No, yo creo que el entendido es que toda la primera tiene supremacía sobre cualquier otra, no cierto, entonces hay que quitar, o cual es el espíritu de este.

Concejal Jorge Albán: No estoy seguro, o estas disposiciones generales.

Arq. Darío Gudiño, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Efectivamente lo que dice el señor Concejal Garnica es, toda esta primera contiene cinco puntos, cuatro puntos; la disposición general primera está compuesta por cinco puntos.

Concejal Jorge Albán: No, no, son cinco, son cuatro disposiciones generales, entonces o lo ponen en plural o lo adscribe esto a una en particular, que no sé, o sea, que no cabe.

Arq. Darío Gudiño, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Porque el PUOS también ya lleva una disposición así al final, justamente para no generar algún conflicto con alguna disposición anterior.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Es que no hay quinta, ustedes vean, no hay quinta; aquí caben 2 temas, le suprimimos completamente a esta, o la otra, poner al inicio de la disposición general que las siguientes disposiciones tendrán supremacía, pero hay contradicción con la que se pone de cajón abajo, yo creo que esta debe eliminarle, Jorge.

Concejal Jorge Albán: Mi opinión es esa.

Concejal Patricio Ubidia: La disposición general dice eso, tendrá supremacía.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Entonces eliminemos de una vez la quinta, si por favor Patricio.

Concejal Patricio Ubidia: En las disposiciones generales también la sexta, no sé si es por la redacción o entiendo mal.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Perdón Patricio, para ir en orden, en la segunda tenemos observación, no tenemos, no tienes en la segunda para ir avanzando, en la tercera tenemos.

Siendo las 11h41 ingresa en la sala de sesiones el Concejal Eduardo Del Pozo.

Concejal Jorge Albán: Yo quisiera una aclaración de la tercera, no logré entender muy bien el alcance; el alcance de esta me da preocupación, lo que se está diciendo aquí, no cierto, es que se aprobó vivienda unifamiliar o bifamiliar, para modificar esto hay que incluir soportes técnicos y la aprobación del ciento por ciento de los propietarios del lote.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: O sea, se sobreentiende que es propiedad horizontal.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Es la Ordenanza.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Igual para la autorización del 100% es una ordenanza para una propiedad horizontal.

Concejal Jorge Albán: Mi impresión es que aquí tenemos un lío de alguna complejidad en operativa práctica, hay como unos 35, 40 barrios, la mayoría en Cumbayá, que se aprobaron con ordenanza, con unidades unifamiliares muchas de ellas y algunas bifamiliares, con una altura máxima de 2 pisos, lo que pasa es que el rato que vienen los herederos, lo primero que quieren hacer es cambiarse eso, y viene un lío gordo, entonces, porque no hay ningún procedimiento para revertir eso, y la aprobación del 100% de los propietarios, basta con que haya uno que se oponga y ya no se cambia; se puede cambiar no se puede cambiar o ya le dejamos así, y si le dejamos así por qué no pagan un uso privilegiado, porque si la ciudad tiene como modelo el densificar la ciudad como así estos barrios privilegiados que tienen su casita unifamiliar de un piso, barrio por ejemplo que están en la Concepción en 15 años, eventualmente, a lado de donde podría eventualmente ser la zona de mayor edificación de la ciudad de Quito, a media cuadra, a una cuadra; a mí esta formulación; esta estaba en otras ordenanzas, no estaba, esta es nueva, yo sugiero revisar esto, eventualmente, es un lío gordo y tenemos un caso, dos casos tenemos de conflicto, un en una urbanización justamente por la Brasil en la Concepción, y otro en una urbanización por Cumbayá, casos que no sé si han derivado en demandas contra el Municipio, no lo sé, en el un caso podría haber la demanda contra el funcionario que autorizo el derrocamiento para la construir un proyecto de cuatro pisos y después se suspendió, en el otro caso, ya empezó a derrocar con autorización de la administración, eso es una demanda al Municipio y al funcionario, y el otro caso me parece que fue un poco distinto, pero bueno, siempre son líos.

Esta tercera a mí me resulta muy compleja, de muy compleja aplicación, entonces nos estamos creando una norma de muy compleja aplicación, porque lo que hace es reafirmar lo que ya dicen las ordenanzas específicas, y aquí le estamos dando un carácter más general, es ese el sentido de lo que está aquí expuesto, no cierto, yo sugiero revisar mejor esta ordenanza, planteemos otra fórmula de armar un camino de resolución de un conflicto, porque es la resolución de un conflicto, y es derivado de los herederos, y la mayoría de esas urbanizaciones fueron aprobadas entre 50 y 35 años, no, 50 no, no creo que había ordenanzas de hace 50 años, 35 años, no cierto, entonces ya empiezan a haber herederos, sugiero entonces revisar esto.

Concejal Patricio Ubidia: Si me permite, yo quisiera más bien preguntar cuál sería el espíritu, a la Secretaría.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:Cuál era la idea, hemos tenido algunos reclamos, precisamente de interés de urbanizaciones que, efectivamente como dice el Concejal Albán, se construyeron hace 20 y 30 años con una asignación de vivienda unifamiliar, con una rotación de infraestructura para baja densidad, y luego con el pasar del tiempo, como bien dice el Concejal, han heredado a los hijos que quieren ya botar las casas viejas, aumentar en altura o subdividir esos lotes que son de 2.500, de 1.000 metros, inclusive, para generar un reparto hacia los herederos, pero la capacidad que tiene la infraestructura, nuestra preocupación es esta, hay un reclamo por un lado, desde el punto de vista técnico, por la capacidad que tiene la infraestructura de ya no recibir mayor densidad, empezamos ya a tener problemas con las tuberías, empiezan a reventar las tuberías, porque nos llena la capacidad para soportar más densidad sobre la que si hicieron los cálculos inicialmente, hay una controversia interna dentro de los vecinos porque muchos dicen, yo he venido a vivir al Valle para vivir sin la conmoción, el

conflicto que se genera, todo lo que es una ciudad; por otro lado los herederos reclaman su justo derecho a edificar en el terreno que fue de sus padres, en fin; entonces la Secretaría consideró importante planearlo de esta manera, a menos que se justifique, técnicamente, que la urbanización tiene la capacidad para soportar la nueva densidad, y si no nos mantenemos con la vivienda unifamiliar o vivienda bifamiliar.

Concejal Patricio Ubidia: Está claro, yo lo que quiero advertir ahí, yo entiendo clarísimamente el espíritu de ustedes y es lo lógico además, porque en realidad, por ver la forma de solucionar a unos se puede crear conflictos en otros sectores, entonces yo si me temo, hay casos, estamos hablando del nuevo polo de desarrollo, nueva centralidad que venía a ser la parte del aeropuerto, muchos casos ahí se ha dado la posibilidad de que solo sean unifamiliares para no permitir, exactamente, que se vuelvan varias manchas urbanas dentro de una propia ciudad, yo me temería que esto de lugar, ustedes saben también que mucha gente ve la forma, y utiliza para hacer las trampas en la ley, esto puede ser una herramienta, si es que se le cambia, si es que no existe un filtro adecuado, puede ser una herramienta para densificar demás zonas que, yo lo he dicho claramente, hay que tener los respectivos cuidados de no permitir que se vuelva una Prensa, una nueva Concepción en un futuro muy cercano, deberíamos tener cuidado, yo en eso si planteo que, no por el hecho de solucionar el conflicto de los herederos, porque a la final el Municipio no se debe encargar de resolver conflictos particulares y de herederos, sino resolver exactamente el desarrollo, planificar el desarrollo y el crecimiento adecuado de la ciudad, entonces tengamos el cuidado necesario, yo en eso planteo que veamos, exactamente, no sé si como está planteado, a lo mejor el 100% no, pero si tengamos ese cuidado para no, tampoco permitir una forma muy agresiva de crecimiento, porque muchas veces ni siquiera son los herederos sino que se aprovechan de esto para en un terreno de 1.000 metros hacer vivienda o varias viviendas, y obviamente los servicios básicos por esas zonas todavía no están, en las zonas de los valles.

Arq. Pablo Ortega, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: De hecho ese fue un cuestionamiento cuando modificamos en el 2011 el PUOS, porque estuvo abierto hasta el 2011 que estas urbanizaciones puedan construir cualquier cantidad de viviendas, es decir, no habíamos aplicado las ordenanzas con las que fueron aprobadas, ahí tuvimos algunos problemas como lo menciona el Concejal Albán, porque realmente no hubo esa, no tuvimos la precaución de considerar las ordenanzas con las que fueron aprobadas esa urbanizaciones, y eso en la reversión del PUOS del 2011 ya hubo un pedido de esas urbanizaciones que se considere la ordenanza con la que fueron aprobadas y retomamos, obviamente, la calificación de vivienda unifamiliar y bifamiliar, porque si ellos compraron para tener una vivienda por lote ya habían inversionistas o inmobiliarios que compraban uno o dos lotes y hacían 20, 10 casa en cada uno de los lotes, entonces ellos veían peligroso de que esto empezaba a densificarse, obviamente, porque tenía sus entradas exclusivas con tarjeta magnética, un entorno agradable de a urbanización, iba a densificar excesivamente; se retomó, muchas de las urbanizaciones con la vivienda unifamiliar con la que fueron aprobadas.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Me parece muy bien, pero si hay que dejar a salvo porque, comparto lo que dice el Concejal Ubidia, eso puede dar la pauta para abrir a otros lugares como la zona de influencia del aeropuerto y generar inconvenientes al desarrollo ordenado, si necesitamos eso.

Concejal Jorge Albán: O sea, las ordenanzas que fueron emitidas establecen esa prohibición de que no puede haber más; hay algunas interpretaciones de esa norma, que por leyes posteriores la vigencia de esa ordenanza ya no existe.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: O sea, se sobrepuso el PUOS por encima de las ordenanzas.

Concejal Jorge Albán: Y ese fue el justificativo para en el un caso aprobar un edificio, y en el otro caso admitirle un derrocamiento, pero siempre habrá ese conflicto normativo que algún rato alguien competente tendrá que resolver, quien mismo tiene la razón, yo digo aquí, a mi me parece que si hay; es como lo mismo, como criterio general no para meterlo en esta ordenanza, si hay zonas que quieren mantener una zona de tratamiento privilegiado, que puede ser, bajísima densidad en medio de una ciudad con más densidad, a lo mejor hay que darles un tratamiento diferente, esa es mi opinión, no para aplicarlo aquí, no para aplicarlo ahorita.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: O sea incentivos o desincentivos.

Concejal Jorge Albán: Es un desincentivo o un trato especial que el propietario está dispuesto a pagar para vivir con bajísima densidad, está bien, puede ser, más aun cuando hay antecedentes, pero eso no creo que debamos aplicarlo aquí, creo que es una cosa que debe debatirse con mucho más detenimiento, lo que yo digo es que no profundicemos en los líos, o sea, no profundicemos en este tema que es conflictivo, yo sugiero revisar hasta donde es pertinente esta norma, hasta donde es urgente, hasta donde es pertinente esta norma en estos momentos, sabiendo que hay ordenanzas que aprobaron urbanizaciones de tipo y hay otras que son reforma y que no tenemos un criterio de autoridad competente definitiva que nos diga esta vale.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Perfecto, yo sumaría el criterio de que en realidad un cambio como este, que parece sencillo y que no lo es, debería ser parte del Régimen del Suelo y no del PUOS.

Concejal Jorge Albán: También.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Y el espíritu me parece bien acogido, Marcelo acaba de poner, con ordenanza o mediante ordenanza, para no dejar abierto e ir cercando.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Podría ser parte del instrumental de manejo de suelo de régimen, no aquí.

Concejal Jorge Albán: Yo también creería eso.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Entonces queda pendiente para revisión; cuarta.

Concejal Jorge Albán: La cuarta me parece que podría ser transitoria.

Concejal Eduardo Del Pozo: Una consulta, yo llegué tarde, estaba en Directorio del Agua Potable, por si acaso, no sé si es que discutieron en la primera, que pena hacer regresar un poco el trabajo,

en la primera disposición transitoria, porque los miembros de la Cámara de Industrias se han acercado a mi despacho, ya discutieron de esto de las tres excepciones, en que quedemos.

Concejal Jorge Albán: Que se quitan las excepciones.

Concejal Eduardo Del Pozo: Se quitan las excepciones de esos tres, porque no cabría, no cierto, se quito eso entonces.

Concejal Jorge Albán: La cuarta yo creo que es transitoria, me da la impresión que es transitoria, porque es una reversión de ciertos usos, un cambio de usos, me parece que es transitoria, Abogado Procurador.

Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana: No, a mí me parece que tiene carácter permanente, porque no le está poniendo ninguna temporalidad.

Concejal Jorge Albán: Que hayan cesado en sus actividades, eso es temporal.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Pero, claro, es una disposición general, aplica a todos los casos en cualquier momento; a mí esto, digamos, igual me preocupa desde la perspectiva de captura de plusvalía, porque en un predio que ha sido colegio todavía, por ejemplo, y que por un tema de relocalización de estudiantes le conviene más irse a otro lugar, pero ese predio bien localizado que ya tiene servicios, equipamientos, un mercado inmobiliario consolidado, hereda automáticamente la zonificación de sus colindantes, habría que ver eso.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Ese es un poco el espíritu de esta disposición, o sea, aquellas instituciones, tanto de educación, salud y bienestar social privadas, que obviamente ya no pueden funcionar, a lo mejor no les fue bien, entonces nos daría la facultad para nosotros asentarle un uso de suelo del sector.

Ing. Marcelo Yánez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Poner condiciones.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Una posibilidad es que se marque si es que el predio es superior a 4.000 metros a un PUAE, y la otra son los condicionantes que dice Marcelo, condicionantes de movilidad para ver qué impacto tiene, son predios grandes generalmente, un hospital, un colegio, son cosas importante, entonces había que ver, y quizás aplicarle la captura de plusvalía.

Concejal Jorge Albán: No me parece, sí podría tener ambas excepciones, no me parece demasiado lío y es cierto el tema captura de plusvalía, hay que echarle ojo en este caso.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: La quinta tenías tú, la sexta es no, a ver la quinta, a quién se regula en la quinta.

Concejal Jorge Albán: Está ligado a lo minero, tal vez cuando se resuelva el general minero se podría ver si requiere ajustes la norma, porque sí hay conflictos, de todas maneras todas las anteriores, las concesiones mineras ya están dadas y son derechos adquiridos, de hecho vamos a

tener ya mismo un conflicto en una zona, de lo que yo entiendo, una concesión ya entregada donde hay un pedido de reversión de eso por parte de la gente y se lo piensa revertir a través de ordenanza, y entiendo que hay una propuesta de ordenanza sobre eso; eso va a salir ya mismo, en la zona del noroccidente me parece que es, en la zona de Pacto, entonces yo lo que sugiero ahí es, viendo como queda la general sobre minería, quedamos que se reformule un poco, ver si a esto queda tal cual o le faltan algo o tal vez no.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: La preocupación aquí, realmente, es que si ya tuvieron 20 años de posesión minera dados por el ARCOM, si es que se puede rever eso o no.

Concejal Jorge Albán: En principio, mi opinión es que hay normas de reversión de la posesión puesta por la Autoridad Minera, creo que poner otras normas no es legal, la Autoridad Minera puede demandar, o mejor dicho, el afectado puede demandar, pero sí hay formas en que se revierte la acción minera, y una de esa son los años, me parece que tiene 5 años para exploración, 5 para explotación si es que no recuerdo mal, y si es que no lo hicieron en ese tiempo se revierte y si la Autoridad Minera no lo ha revertido por trámite, el Municipio puede pedirlo, pero mientras esté vigente la concesión, yo creo que no hay competencia para revertir esa concesión, por eso digo habría que adaptarle en función de cómo quede en general.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Yo quisiera, antes de que salga el Concejal Albán, para información de los señores funcionarios, sobre todo de Secretaría y de Procuraduría, hemos tenido dos sesiones, tuvimos dos sesiones de trabajo de los Concejales, hay fuimos revisando acta por acta todas las inspecciones que realizamos desde el año anterior para ir viendo la conveniencia o no de la incorporación o no al Plan de Uso y Ocupación de Suelo, entonces elevo a moción para que el Asesor de la Comisión de Uso de Suelo, más los Asesores de los Concejales trabajen en una mesa, con quién sería, contigo Pablo, para la incorporación de todos los temas que constan y que va a ser parte del PUOS esa acta en la parte ya técnica, entonces elevo a moción en ese sentido y de esa manera se avance también en ese tema que es muy importante dejando el acta del día viernes y lo que hasta el cierre de esto tengamos que resolver. Elevo a moción, entonces por favor el día de mañana, vamos a someter revisión, el día de mañana tienen lo de la Ley de Tierras, puede ser para el día miércoles que inicien con el trabajo de esta otra mesa, en donde se incorpore lo de las inspecciones realizadas por la Comisión de Uso de Suelo; por favor señorita Secretaria díguese en tomar votación.

Secretaría: Concejal Jorge Albán.

Concejal Jorge Albán: A favor.

Secretaría: Concejal Patricio Ubidia.

Concejal Patricio Ubidia: A favor.

Secretaría: Concejal Eduardo del Pozo.

Concejal Eduardo Del Pozo: A favor.

Secretaría: Señor Presidente.



Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: A favor, por favor que nos hagan, de la misma manera la resolución para que sea notificada de manera inmediata, igual que con la Ley de Tierras. Sigamos con la sexta por favor.

Siendo las 12h03 sale de la sala de sesiones el Concejal Jorge Albán.

Concejal Patricio Ubidia: Ahí solo tengo una inquietud, respecto de, a ver, la Secretaría responsable de del territorio, hábitat y vivienda, realizará en forma periódica y permanente atendiendo las necesidades de la gestión, los ajuste requeridos; me nace una inquietud nomás y más bien pido una explicación jurídica, si es que esto no, digamos, porque ya cuando se resuelva el PUOS eso debería quedar, para que no suceda como en otras ocasiones, con el Concejal Garnica sabemos que en años pasados, se aprobó y después habían algunos corregidos que podía cambiar el sentido de lo que se aprobó el PUOS, entonces, eso no deja abierto esa posibilidad?.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:Cuál es el espíritu de la sexta, por favor.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: La homologación de actividades del CIU como lo recomendaban.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Sí, pero eso ya no estaría dentro de la transitoria que le incorporamos con el cronograma que establecimos una vez que ya conozcamos y terminemos de conocer el cronograma se supera todo.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Entiendo que la preocupación está relacionada al cambio de actividades, durante un tiempo van apareciendo nuevas actividades y esas son las que se van incorporando al cuadro de compatibilidades, más bien va en el sentido de incorporar nuevas actividades, son adicionales a las que tendríamos en 6 meses, que esa es ya la gran clasificación.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: La idea es que, a lo que dijo Patricio, el tema es, nosotros tenemos que generar la dinámica, no cierto, en la operación de la dinámica hemos determinado, hay que tomar decisiones conforme es el procedimiento de la aprobación del PUOS, es decir, a través de una reformatoria al anexo de la ordenanza, pero no dejar abierto porque sí puede genera, primero un desconocimiento por parte del legislador, en todo caso ustedes tienen la concepción clarísima de la dinámica del crecimiento en esas actividades, pero no puede tener el legislador y después nos enteramos nosotros, por cualquier circunstancia, y obviamente se genera este tipo de distorsión, entonces, la idea y el espíritu de la sexta debería ser en efecto, que se vaya revisando pero con lo que procede de acuerdo al procedimiento, una reforma a la ley sobre la ordenanza, que es a través de una nueva ordenanza.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Tal vez advertir, digamos, estamos de acuerdo Concejal, tal vez advertir la dificultad práctica de que eso tiene en la gestión.

Arq. Darío Gudiño, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Claro, es que lo que sucede es lo siguiente, el propósito de esta disposición era trasladar el cuadro de actividades no el de compatibilidad, el cuadro de actividades con un anexo, por qué, porque como lo

explicamos en la sesión anterior, nosotros trabajos en niveles 6 y nivel 7 del código CIU, y estos niveles a nosotros nos permite añadir o crear actividades más específicas, que se adaptan a la realidad de las actividades económicas que se desarrollan aquí en Quito, entonces el problema del manejo operativo que sería esto es que, por ejemplo, se crea una nueva actividad y tendríamos que mandar eso a reforma de PUOS, se crea otra actividad.

Concejal Patricio Ubidia: Por eso yo decía, era a nivel de consulta.

Arq. Darío Gudiño, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Entonces la idea es que nosotros tengamos la posibilidad de que después de los informes técnicos que se siguen al momento de la creación de una actividad económica, tener la posibilidad de ya agregar esa actividad a los cuadros de actividades en el anexo del PUOS, pero sin generar el trámite que es volver a mandar a una reforma a la ordenanza por cada actividad que se va a crear.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Pero del ejercicio y la experiencia que ustedes tienen, cuántas actividades habido necesidad de incorporar.

Arq. Darío Gudiño, funcionario de la Secretaría de territorio, Hábitat y Vivienda: Sí hay algunas, del año anterior, de lo que yo recuerdo, así a groso modo tenemos unas 60, 80 actividades anuales.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Podemos hacer algo, inventarnos en la redacción algo que nos permita blindar, porque sí es importante que, podemos caer en el riesgo de tener observaciones en ese sentido, ustedes, nosotros comprendemos el espíritu del tema, pero ustedes no son competentes para generar terminología o clasificación en todo el territorio del Distrito Metropolitano, sino solamente el legislador que es el Concejo, entonces hay que evitar este tipo de situaciones que nos pueden generar inconvenientes.

Concejal Patricio Ubidia: Puede ser a nivel de redacción, eso se puede mejorar.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Que se reúnan con Álvaro y busquen una redacción que sea mucho más adecuada.

Disposiciones transitorias, primera, alguna observación en la primera.

Siendo las 12h09 ingresa en la sala de sesiones el Concejal Jorge Albán.

Concejal Eduardo Del Pozo: ¿Está haciendo una aprobación??

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Aquí estamos dando 120 días para el reglamento y manual de procedimientos, aquí dice 120.

Arq. María González, funcionaria de la secretaría de Territorio, Hábitat y vivienda: Si, pero está propuesto el cambio que les había comentado.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Ah, pero eso es este rato que nos indica, ya entonces quedaría 180.

Concejal Patricio Ubidia: A mí me han pasado con la nueva versión, yo tengo 180.



Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Dónde están los equipos, para que vean que no solo el equipo de publicidad, sino también el del PUOS y después de captura.

Yo tengo, Jorge, la sexta hemos pedido que mejoren la redacción porque incorporar nuevas actividades en el camino si llevar el procedimiento de lo que establece una ordenanza es complicado, para ver cuál es el camino sobre la sexta para la incorporación de actividades que en el camino se vaya requiriendo; estamos en la transitoria la transitoria primera, yo tengo en el texto 120 y están hablando de 180 y le agregan a la segunda, yo tengo primera y ahí ustedes le ponen a la segunda, generales primera y segunda.

Concejal Eduardo Del Pozo: Pero sí tiene lógica más vale, sí tiene sentido que sea la primera y segunda.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Por qué solo la primera y segunda y no todas.

Concejal Jorge Albán: Son dos tareas distintas, no.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Y por qué no le dejamos en términos generales reglamento y manual de procedimientos, lo que sea pertinente, sino de gana se están excluyendo de pronto algún otro.

Concejal Eduardo Del Pozo: Claro, que queda abierta la aplicación de la ordenanza, lo reglamento.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: No debería estar en disposiciones sino en términos generales.

Arq. Darío Gudiño, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: O sea que lo de la disposición general primera, que era la que va elaborar el reglamento para las actividades que están en uso de suelo prohibido.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Sí, pero está sobreentendido de lo que tengan que hacer, porque si no vayan a necesitar algún otro tema y ustedes mismos se complican, te parece, proceso de licenciamiento, reglamento y manual de procedimientos en un término de 180 días, y miren esto tienen razón, en el texto que yo tengo solo es primera, ahora ya viene segunda, que tal si mañana necesitan, la tercera, mejor no ponerle primera y segunda sino lo que necesiten. Yo tengo la versión de 120 que sube a 180, y quedaría así.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: No tienen esta disposición, porque esta se incorporó por recomendación de la Dirección de Gestión.

Arq. Darío Gudiño, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: La primera es la que ya tenía, solo se subió a 180 días porque es en paralelo con la segunda que es para la homologación del CIU.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Bueno, la primera hablamos de resolución administrativa que se incorpora a 180 días, eliminando las disposiciones, sino que sea el

manual de procedimientos, el reglamento y manual de procedimientos, con eso ustedes están abiertos en ese sentido; la segunda, alguna en la segunda, mi versión de la segunda dice la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en el plazo no mayor de 120 días, cuanto está ahí.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Es que ahí tiene coherencia con la primera que se subió a 180 días.

Arq. Darío Gudiño, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Claro, dice justo hasta el 31 de diciembre de 2016, justamente por la razón para que salga la homologación del CIU con el inicio del 2017.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Yo no tengo esa versión.

Concejal Jorge Albán: Este es cambio último.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Este revisen bien igual para que no se cruce, por favor.

Concejal Eduardo Del Pozo: Debería estar antes que el 31 de diciembre, si bien es cierto que entra en aplicación, pero para que la gente conozca.

Arq. Darío Gudiño, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Es que está puesto hasta el 31 de diciembre porque ya incluye lo que es capacitaciones y socialización, o sea ya con implementación.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Ya, pero para que guarde coherencia; tercera, hay cambio ahí, el único que contiene, alguna observación en la tercera; la cuarta.

Concejal Jorge Albán: Está bien el que contiene.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Este es un poco, la cuarta es un poco cumpliendo, en la mesa de trabajo, estuvimos, en la Comisión de Uso respecto a esos cuatro barrios que están inmersos en el Parque Metropolitano de Calderón, cambiamos el uso de suelo y la zonificación, y la recomendación de la mesa fue, precisamente, ellos se integren al proceso de trabajo de la operación del parque y que eviten nuevos asentamientos humanos en la zona.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Son como los vigilantes.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Son estos cuatro barrios, son Colinas del Sol, Vista Hermosa, 19 de Marzo y Altos de Bellavista.

Concejal Jorge Albán: A ver, es una observación general relacionada con el cuarto y el quinto, la cuarta y quinta disposición, y es que estamos refiriendo a los cuatro barrios del Parque Metropolitano, lo cual está bien, tiene que ser una visión específica porque hay un problema específico en la integridad del Parque, y luego se está hablando de Calderón, no cierto.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Es una recomendación de la mesa de trabajo.

Concejal Jorge Albán: Sí, que también, lo que pasa es que el tema del plan vial no solo se aplica a Calderón, o sea, problemas de trazado vial se aplican a zonas de Calderón, me parece que a algunas zonas de Quitumbe que hemos visto, algunas zonas de Tababela, del propio Nayón, o sea en varias zonas, y en todas esas zonas si queremos ir, digamos, como que es un mandato de la ordenanza para que la Administración trabaje en planes viales, en estas zonas que requieren planes viales para ir consolidando su regularización, y creo que hay algunas zonas que hemos identificado, claro, si uno empieza a enumerar, siempre se podría olvidar de una, o dos, o cinco, y eso es más complicado, mi recomendación es que respecto a la quinta, esta es específica, esta es una adicional, me parece que a la quinta había que darle una formulación más general y es que a través de procedimientos técnico administrativos se identificarán las zonas donde se quiere concentrar los planes viales, y que serán como condición máxima, claro, ahí ya no cabe los 120 días, porque, yo no tengo una idea, a mi me parece que de las visitas y cosas que hemos realizado, no hay menos de unas 10, 12 zonas, que están en esa situación, solo en Calderón han de haber unas 5 ó 6, casi todo Calderón, Llano Chico, Llano Grande, la zona alta de Calderón, en fin, pero hay lo mismo en Quitumbe, en Pifo, etc., así que esa sería mi sugerencia respecto a esta zona. Pero luego hay otras zonas que no constan aquí que tienen la misma lógica, que es identificar donde debe haber planes especiales.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Esa es una sexta.

Concejal Jorge Albán: No hay, entonces debe incluirse una sexta donde debe haber planes especiales, igual aquí, para mí desde mi punto de vista los planes especiales deberían estar, principalmente, en la zona del nuevo aeropuerto, en la zona de Guápulo, que si bien hay algún plan especial, que estuvo suficientemente consolidado, en la zona de la ladera oriental, toda la ladera oriental que da hacia los valles, todo eso debería tener un plan especial, porque son zonas de riesgo que están ya muy ocupadas, muy ocupadas; ocupadas por distintos tipos de poblamientos desde pelucones, semipelucones, poco pelucones y bien populares, o sea, de todo hay en esa zona, en esa ladera, y de algunas de esas zonas nosotros estamos, estaríamos proponiendo un cierto nivel de regularización, sino de las zonas al menos de las viviendas, entonces creo que hay que combinar con eso.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Jorge, aquí también está el tema de Cumbayá, lo que acordamos con la Junta Parroquial.

Concejal Jorge Albán: Sí, sí, y hasta la zona del extremo sur, donde estaría el proyecto grande del Banco de la Vivienda, este también, ese es el anterior que me refería, esa es la ladera que yo le llamo.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Que es Puengasí, digamos, el flanco oriental.

Concejal Jorge Albán: Pero que viene hasta más del Auquí, y me parece que la otra zona es también esta zona de expansión, pero que el propio oficial de la vivienda va a desarrollar un plan de 4.000 viviendas en INIAP, toda esa zona.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Cutuglagua, Santa Catalina.

Concejal Jorge Albán: Exactamente, yo identifico al menos esas, para mí la prioritaria, bueno las cuatro me parecen re importantes, pudiera haber alguna más, entonces tal vez, eventualmente señalar algunas y poner alguna, dejar la puerta abierta, en sí las puertas abiertas son malas en el derecho, no, son malas.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Igual para los planes viales.

Concejal Jorge Albán: Igual para los planes, hay que buscar una formulación más genérica, bueno revisemos eso, pero a mí me parece que está incompleto, tanto en los planes viales, como que falta esto de los planes especiales y, tal vez ahí, porque los PUAE ya tienes, los PUAE sí tienen su propia lógica, o lo que algún rato hablábamos que eran los planes de promoción, las zonas de promoción, tal vez la zona de promoción, haber yo ya me despiste ahorita.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: La ZC, la ZA perdón, ZC perdón, áreas de promoción.

Siendo las 12h20 sale de la sala de sesiones el Concejal Eduardo Del Pozo.

Concejal Jorge Albán: Están identificados rubro por rubro ahí zonas de promoción, pero son proyectitos.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Son macro proyectos, más bien.

Concejal Jorge Albán: Pero no son planes especiales, responde más a PUAE, pero eso tampoco está aquí, tampoco está aquí, entonces también al hacer la promoción debería procurarse, eso es.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Ahora las zonas de promoción son iniciativa finalmente privada.

Concejal Jorge Albán: Claro, pero hay que proporcionar la categoría, a ver, en los cuadros hay zonas de promoción, no hay.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: ¿En los cuadros de uso de suelo? Áreas de promoción, ZC pues, claro.

Ing. Marcelo Yánez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sí, son áreas de promoción, un polígono, para un poco conocer, es el INIAP; el INIAP está declarado como área de promoción.

Concejal Jorge Albán: Para mí el INIAP no es área de promoción, no sería, ¿no?, es una zona, está en una zona mayúscula.

Ing. Marcelo Yánez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Pero tenemos dentro del Distrito.

Concejal Jorge Albán: Es que vera, todo, es que lo que se vio en la visita que hicimos es que lo del INIAP es una cosa, pero alrededor de todo lo del INIAP se va a desarrollar un proyecto que implica a muchos propietarios, a distintas iniciativa de distinto tipo que van a desarrollarse ahí, me parece que hay que consolidar eso más que, lo del INIAP más que como un plan de promoción, pero si está categoría de área de promoción le dejamos ahí

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Listo, vamos con la sexta ya quedamos en que vaya.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Entonces, solo para recapitular esto, señor Presidente, a ver, ¿listamos los planes viales y listamos los planes especiales?

Concejal Jorge Albán: Tengo la duda de que al enlistar dejemos afuera, es como cuando van a agradecer por el Oscar, entonces dicen capaz que me olvidado de uno y se olvidan de la mujer, justamente que es el peor olvido, o sea, siempre al enumerar se puede olvidar, esa es mi preocupación.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Podríamos enumerar y dejar abierto además.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Podríamos poner sin perjuicio de los que estén en proceso lo siguiente, con el sin perjuicio ya entran. Este tema se van a ayudar muchísimo con las actas que tenemos y que ya está resuelto en ese sentido, porque ahí hemos dejado pendiente planes viales que va a servir para enlistar, va a ayudar muchísimo las actas, de acuerdo, con los planes especiales, inclusive.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Porque Calderón, digamos, lo que hicimos, principalmente fue que la zona donde más se revisó la zonificación, Llano Grande y Calderón, y bajamos de 1.800, la preocupación, incluso la Administración Zonal, era que se iba a densificar excesivamente esa zona.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Aquí un tema, un tema que sí es importante, a veces causa susto decir que bajo la zonificación y hay problemas, o el tema que estamos viendo en Nayón también que hay que resolver, hay lugares en donde la relación frente fondo no les va a permitir hacer determinadas construcciones, entonces hay, que en ese sentido tener absoluta tranquilidad, la norma es general pero no va a generar excepciones, si es que la relación por la morfología de lo que no les da, no les da, y ahí tendrán que someterse a propiedad horizontal u otra figura, de acuerdo. Vamos con la disposición derogatoria, no hay ningún problema, en la derogatoria sí.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: La sugerencia era que se elimine esta disposición.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: No, no, no, esta es la que ayuda, se eliminaba es la anterior, la que ustedes le pusieron como "esta disposición general tendrá supremacía sobre cualquiera" esa se elimina, y esta toma cuerpo, porque esta sí tienen que derogar algo, o sustituirse se fuera del caso, entonces cuidado con confundirnos, a ver por favor.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del Concejal Sergio Garnica Ortiz: Con relación a la cita que habías hecho hace algunos instantes, habíamos quedado en que había que emprender un plan incentivar el uso de la propiedad horizontal como mecanismo de desarrollo, entonces el texto podría ser el siguiente: "La Administración General dispondrá, dentro de los respectivos presupuestos municipales de cada año, la partida presupuestaria necesaria para emprender campañas de publicidad que incentiven el desarrollo de los lotes de terreno del Distrito Metropolitano de Quito, bajo el régimen de propiedad horizontal, como un mecanismo del ordenamiento territorial y desarrollo del suelo".

Concejal Jorge Albán: A propósito de esto, pregunto, que se requiere ahorita para sacar un proyecto de propiedad horizontal, yo tengo un terreno de 4.000 metros, 3.000 metros rural.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Puede hacerlo, los coeficientes van a ser bajos porque los predios rurales, usted sabe, comienzan en 1.000, en 4.000 m² va a poder tener 4 lotes con unas densidades bajitas, una villa básicamente, si puede.

Concejal Jorge Albán: Pero entonces, cómo modificar esa lógica, porque igual podríamos decir para lo urbano.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: El urbano es más generoso sin embargo, porque los coeficientes son más altos, salvo en el candado de vivienda unifamiliar, digamos, que es el que limita.

Concejal Jorge Albán: Pero, desde mi punto de vista, estos planes de propiedad horizontal son en general deseables, frente a lotizar en 200, 200, 200, deseable tener un terreno de 2.000 donde se desarrollen, no sé, 6, 8 viviendas, y bajo las condiciones de accesibilidad, de todo, cómo facilitamos eso.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Normalmente, como se ha dicho en varias ocasiones, la propiedad horizontal tiene efecto una vez que haya un buen loteo por urbanización, es difícil declarar en propiedad horizontal en casos como Nayón donde hemos visto que hay una trama vial insuficiente, donde no hay alcantarillado, ni disposición de aguas tratadas, es complicado, entonces la propiedad horizontal es una división muy oportuna en predios bien servidos, bien estructurados básicamente, es un instrumento de planificación predial secundario, digámoslo así, no es primario, lo que deberíamos tratar de fortalecer como ordenamiento territorial es la lógica de urbanizaciones, y dentro de las urbanizaciones la propiedad horizontal como uno de los mecanismos de subdivisión de la propiedad, cómo se puede dar mayor facilidades, yo creo que es estructurando una política de acompañamiento técnico a la declaratoria de propiedad horizontal, porque es una herramienta complicada, no es una herramienta muy fácil, tal vez la declaratoria en sí mismo no es muy compleja y los arquitectos e ingenieros la saben hacer, pero la administración condonial, es decir, los derechos colectivos e individuales, el régimen de copropiedad es muy complejo, y se deriva de una serie de errores, ya en las normas de convivencia y de mantenimiento del inmueble, entonces tal vez ahí hay una cosa poderosa que se podría hacer.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Pero Jacobo, dentro de la parte urbana, sobre todo en el hipercentro, los edificios y condominios todos son en propiedad horizontal, hay algunos temores, que lo que detectamos en las descripciones, por ejemplo en Llano Grande, porque no hacen, no se juntan y desarrollan un proyecto interesante, a veces parece que hay gente que

tiene un terror, un pavor, a eso que hay que desmitificar sobre el tema de propiedad horizontal. Algo quiere decir Pablo.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sí, ahí queda claro dos cosas, las licencias metropolitanas urbanísticas se adquieren con la LMU 10, que es de habilitación de suelo, eso significa subdivisiones, fraccionamientos, integración parcelaria, urbanizaciones, ese es habilitar suelo; la LMU 20, es para edificación y esa es la que se activa la propiedad horizontal, sobre la edificación, sobre lo que ya ha construido, sobre un proyecto edificado, que puede ser susceptible de venderse sea construido o abierto, dependiendo la clase, departamento, la suite, el local comercial, vendo el estacionamiento, vendo un patio, una lavandería, eso es lo que puedo declarar en propiedad horizontal, lo que está construido, lo que puedo generar alcúotas con linderos, y esas alcúotas completo el 100%, esos son los conjuntos habitacionales, o sea, todos tienen un porcentaje de área construida o área abierta, y eso es lo susceptible que puedo vender, dimensionar, y hacer lindero, linderar.

Concejal Jorge Albán: A ver, pero lo que están diciendo, de lo que yo entiendo es que, primero hay un terreno, ese terreno establece un coeficiente de uso, no cierto, y sobre esa base puede sacar un proyecto de propiedad horizontal, pero en base al coeficiente de uso, pero evidentemente, si el coeficiente de uso es bajo el proyecto que se puede desarrollar ahí es ridículo, es absolutamente ridículo, la propiedad horizontal tiende, por un lado a mejorar los usos al densificar un poco el uso, esa es la lógica de la propiedad horizontal, y complementariamente, mejorar un poco los servicios colectivos, porque la colectividad te permite, en vez de tener un zaguán de 5 metros, tener un área colectiva un poquito mejor, etc., etc., todo eso le hace deseable, más allá de las dificultades administrativas que eso puede ser superable, mi pregunta va, qué se podría hacer, si es una política promover los proyectos de propiedad horizontal, qué hacer para facilitar esos procesos, cumpliendo obviamente el procedimiento de normas, no sé si deba estar en el PUOS, no sé si deba ir más bien a la 172, pero de alguna manera deberíamos prever una especie de flexibilización en el uso de suelo para que en la 172 se lo regule, no sé.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: A ver, tenemos un candado.

Concejal Jorge Albán: A ver, perdón, porque los PUAE son cuando con más de diez mil en la zonas rurales, no cierto.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Cuatro mil en zonas urbanas.

Concejal Jorge Albán: Cuatro mil en zonas urbanas y diez mil en zonas rurales.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: O sea diez hectáreas, dice.

Concejal Jorge Albán: No, no es diez hectáreas.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: En urbanas es cuatro mil o diez mil; cuatro mil en centralidad, diez mil en cualquier otro lugar, urbano.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Y lo rural.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Diez hectáreas.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Pero es una resolución de la Secretaría, la ordenanza establece cuatro mil metros y diez mil metros, en eso tiene total razón, no establece diez hectáreas, una resolución de la Secretaría suscrita anteriormente establece que en PUAE rurales se aplicarán a partir de diez hectáreas, lo cual es una locura; pero no la ordenanza.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Pero ya la reformó usted, ya que ha detectado que es una locura señor Secretario.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Vamos a corregir. En todo caso la declaratoria de propiedad horizontal, aplica a predios de hasta veinticinco mil metros cuadrados, lo cual es razonable.

Concejal Jorge Albán: Si, tiene algo de razón, a ratos me da un poco de dudas, o sea lo que hay ahí es que de todas maneras flexibilizar, porque el que tiene veinticinco mil cuatro, no puede hacerlo porque paso los veinticinco mil, eso ya hemos hablado en otra ocasión y eso hay que revisarlo, pero siempre tiene que tener un cierto límite, me parece que puede ser razonable.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: El otro problema que existe en suelo urbano es que en macrolotes, por ejemplo, en Ciudad Jardín El Garrochal, que ustedes revisaron recientemente, donde las hectáreas alcanza 1.5 hectáreas, hay macrolotes de 15 mil metros cuadrado, donde entran 500 viviendas, declarar en propiedad horizontal de un solo golpe 500 unidades, para crear 500 alícuotas, más estacionamiento y áreas comunales, paquete gigantesco de alícuotas, conlleva una dificultad práctica muy importante, aquí puede haber una innovación.

Concejal Jorge Albán: Ahí se aprobó por manzanas.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Claro, se aprueba por manzanas, y son manzanas grandes, más o menos de una hectárea; en una hectárea entran 500 departamentos, pongamos el caso.

Concejal Jorge Albán: Mucho menos pero.

Arq. Jacobo Herdoíza: No, si son bastantes, 460, 500, son torres, entonces modificar un plano con 400 alícuota, digámoslo así, implica lograr la aprobación de todos los copropietarios cada vez que haga una modificación.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: No hubo reforma de la Ley.

Arq. Margarita Díaz, funcionaria de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz": Sí hay.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: ¿Qué porcentaje quedó?

Arq. Margarita Díaz, funcionaria de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz": 75%.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Porque el 100% era imposible.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Igual, modificar con firma de 75% de los copropietarios, es una tarea titánica para el promotor inmobiliario, normalmente ellos se reservan, en la minuta de compra venta, un poder que les permite hacer las modificatorias a los planos sin afectar la propiedad cedida en venta, salvo en la definición de la alícuota, pero a mí me parece que puede ser muy interesante incentivar declaratorias de propiedad horizontal en macrolotes, como en proyectos de vivienda de interés social, por ejemplo, por asignación de áreas declaradas en propiedad horizontal, de tal suerte.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Como etapas, más o menos.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Exactamente, de tal suerte que el promotor no se vea obligado a declarar en paquete los 400 departamentos, sino los 120 primeros, que además hacen un condominio mucho más manejable, desde la perspectiva social condominial es mucho más fácil poner a 100 personas de acuerdo para pintar, para mantener, para reparar, que a 500 personas que son parte del gran condominio, podría ser interesante, ese como un incentivo de gestión, dando, no la noción de predio, porque la propiedad horizontal se aplica a un predio, tienen número y clave catastral, sino dentro de ese predio a áreas de asignación por etapas de propiedad horizontal, ese puede ser un dato, si es que logramos.

Concejal Jorge Albán: A ver, junto con propiedad horizontal, sobre todo para estos barrios de transición del área urbana, debería facilitarse los procesos de integración parcelaria, ahora esas dos cosas podrían tener una formulación general en el PUOS, aunque se perfeccione la 172.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: No, deberíamos tener el ámbito general recogido en la ordenanza para que ustedes puedan desarrollarle la normativa.

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

Concejal Jorge Albán: ¿Por qué no?

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Es régimen de suelo eso, porque la integración parcelaria es una herramienta que está tipificada, a ver, es parte de las normas que rigen, es una herramienta finalmente de planificación urbanística, no es una herramienta de asignación de usos y zonificación, o sea, ¿cómo integramos?

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: A través de esto habilitarles para que puedan.

Concejal Jorge Albán: Es que los temas de alguna manera van relacionados; es decir, si se hace una integración parcelaria, hay la posibilidad de codificar el uso de suelo.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: No, la edificabilidad sí, porque responde al concepto de suelo creado.

Concejal Jorge Albán: Sí, sí, propiamente la edificabilidad, o sea el COS, o podría incluso convertirse en un PUAE, y ahí con PUAE, incluso cambiar, vía PUAE cambiar la zonificación, de tal manera que todo proceso de integración parcelaria si puede cambiar este tipo de modificaciones, y lo mismo de alguna manera, los proyectos de propiedad horizontal, entonces



pensemos tal vez en alguna formulación, lo que me temo es que sea tan genérica que no diga nada, eso me temería, tener una aprobación en el PUOS tan genérica que no diga mucho, que no diga casi nada, y por lo tanto sería inaplicable, lo que sí, démosle vueltas al tema, porque me parece esos instrumentos que deberían usarse y no se los usa suficientemente.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Debería aprovecharse para poner el tema de etapas, el tema de la incorporación, más otros temas de propiedad horizontal que abordamos en las mesas de trabajo que no está recogido, no.

Concejal Jorge Albán: A ver, perdón, hay otro tema que lo hemos planteado y que no lo veo recogido en el texto de la ordenanza, pudiera ser que en el cuadro sí aparezca, pudiera ser que sea propio de los cuadros, los cuadros son una complejidad, no es una cosa muy sencilla de revisar, y es que habíamos pensado que se podía ver una intensificación de uso en áreas de protección ecológica e incluso en agrícolas residenciales, de hecho en residencial 1 y residencial 2 ya supone un incremento del uso, que como figura general ya está en la ordenanza, pero que implicaciones tiene la intensificación del uso, dónde está eso, está en los cuadros; la intensificación de uso.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: La intensificación de R1 a R2, o de R2 a R3, tiene que básicamente con las actividades a desarrollarse en esos lotes.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: No, lo que estamos hablando es, en la exposición de motivos ya hablamos de la tipología residencia rural, eso está en los cuadros es la pregunta.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Si, está en los cuadros.

Concejal Jorge Albán: De ahí se establece el COS y hay ajustes también en la protección ecológica, hay que revisar eso.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: No, eso de la protección justo hablábamos el día viernes hay que desarrollar, de manera que no genere un problema por una puerta abierta, sino con las limitaciones y con la previa puede ser una decisión de la Secretaría y la Comisión.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Tenemos algunos cuestionamientos que vamos a discutirlos en la mesa de trabajo, sobre eso, que es temas ambientales.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Tal vez les puedes explicar un poco la idea.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Eso en la mesa de trabajo lo vamos a discutir.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Pero no, de una vez díganos porque el espíritu de la Comisión en la mesa de trabajo está aceptado en ese sentido, lo único que queremos

es que se module para no dejar la puerta abierta a que se genere un caos dentro del Distrito Metropolitano, sino en determinados lugares que se considere pertinente la aplicación de esta nueva figura, que es el 20% en área útil de la utilización y lo segundo apoyar el régimen de propiedad horizontal, esos dos son los temas puntuales y fundamentales de esta disposición que hemos venido conversando.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Estábamos viendo con Pablo es que la disposición que tiene el Ministerio de Ambiente acerca de las áreas de conservación natural y una de las declaratorias de conservación natural que están dentro del Distrito Metropolitano son efectivamente las quebradas.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Sí, por eso las quebradas no estamos topando, estamos protegiendo porque no cambiamos la clasificación de uso, se mantiene en rural, se mantiene en zona agrícola residencial, se mantiene la protección ecológica, se mantiene.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: El problema de ahí es que no pueden ser ocupadas.

Concejal Jorge Albán: Claro.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: No, es que la idea es que sí se ocupen.

Concejal Jorge Albán: ¿Las quebradas?

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: No, en terrazas de quebrada, dentro de quebrada o en el lecho de río, lo que hicimos en el Chiche; en el Chiche hay un embalse interior de la gran quebrada donde se pretende hacer una, implementar ahí, hacer construcciones, edificaciones, entonces significa incrementar coeficientes e incrementar construcción, entonces es lo que dice Marcelo, que hay no debería permitir, porque primero cuando ya permitimos dentro de una quebrada, que puede tener diferente configuración la quebrada, puede generarse terrazas, taludes, laderas, y en esas quebradas pueden haber posibilidades de construcción, sin embargo, para llegar a esas terrazas necesitamos tener accesibilidades, hacer corte en la ladera para poder bajar con vías, poner infraestructura, iluminación, energía eléctrica, agua potable, a lo mejor no alcantarillado, pero si a lo mejor pozos sépticos o plantas de tratamiento que al final tendrá que descargar hacia la parte baja de esa misma quebrada, entonces nuestra preocupación es que si se hacen esas intervenciones urbanísticas, o sea con construcciones, van a deteriorar el ecosistema de esa quebrada, de ese valle.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Patrimonio natural que ya está declarado medio ambiente, y bajo la figura del Ministerio.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Haga llegar la disposición de Medio Ambiente de manera inmediata, para tratar de entender lo que hemos venido.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sería preferible pedirle a Procuraduría, porque nosotros sabemos en forma general, pero no.



Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: No, no, aquí no se habla sobre temas general, lo que ustedes han revisado, que nos hagan llegar, por qué; porque esta disposición, recuerden ustedes que surgió entre nosotros, no surgió solo de los Concejales, me acuerdo clarito cómo surgió la disposición o la intención de disposición, aquí este rato ustedes se están echando para atrás frente a lo que también se analizó, entonces traigan el tema, la preocupación de ustedes, hagan llegar de manera inmediata para ver como analizamos.

Concejal Jorge Albán: La idea es, a ver, en las áreas de protección, o áreas de valor ecológico; uno puede tener áreas de protección por dos motivos diferentes, uno por razones de protección de laderas, pendientes, otros son por valor ambiental, ecológico, no cierto, en las de protección por riesgo, la norma debería ser bastante más dura, evidentemente, porque no se puede, en principio no se puede deforestar, no se debería hacer esto, no se debería hacer caminos, tiene a haber un uso muy, muy limitado, desde mi punto de vista, lo que sí pasa en las categorías protección del Ministerio del Ambiente, en la norma nacional, es que establecen muchas categorías, y entre esa categorías se establece, por tanto, distintos niveles de uso, también pasa en las ordenanzas que construyen áreas, ya no se llaman de protección esas sino áreas ecológicas, digámoslo así, no recuerdo la denominación genérica que tiene esa, que son el Mirador del Cóndor, que es las de acá del Noroccidente, Mashpi, áreas de conservación sustentable; hay categorías y hay una zonificación, para mí lo ideal sería que las áreas que dentro del perímetro más urbano se establecen como áreas de protección ecología se pudiera establecer una zonificación, eso sería lo más experto, digámoslo así, lo más cuidadoso, porque sí hay zonas que sin correr riesgo pueden tener un uso más intenso, o sea, la idea de que en un parque nacional no haya actividad, esa es una idea de hace 50 años, eso ya se superó hace muchísimo rato, por el contrario, cada vez más hay la tendencia de que debe haber un buen uso, sin entrar en riesgos, obviamente, pero debe haber un buen uso, porque es el buen uso el que finalmente garantiza la conservación, Parque Nacional Galápagos es el principal patrimonio, no solo de nuestro país sino del mundo, posiblemente, después de las Hawái es el sistema más frágil, después de Australia es el sistema más frágil del mundo, ahí hay un uso múltiple, no cierto, de las Galápagos, entonces lo ideal sería tener una zonificación interna de estas áreas de protección.

Mi impresión es que sí pueden haber algunos otros usos, ciertos nichos o subnichos dentro del área de protección, pongamos el ejemplo del Chiche, si ahí le damos una pista para que desarrolle un barrio, le fregamos a esa zona, en mi opinión, una especie de lindo vallecito, metido adentro, no cierto, muy lindo, muy lindo realmente, con algo que me sorprendí, que el agua sigue siendo limpia, que no crece mucho, ni en la peores torrentadas crece mucho, pero que se valle puede tener un uso más intensivo a mí no me queda duda, qué uso, hay que definir mejor qué, para mí una cosa medio potente ahí podría ser una especie de hotelito, de cabañas o algo por el estilo, para mí podría ser algo más potente que eso o podría tener en un terreno tan grande, no sé, 8, 10 casas, no sé, algo por el estilo, cuidando todos los temas de riesgo, y así como esos puede haber varios, en cambio en las laderas de Guápulo es más difícil, o en las laderas del Comité del Pueblo, complicadísimo, ahí tiene que ser durísimo, ahí tiene que ser durísima la restricción, y seguramente en algunas otras zonas también, entonces cómo resolver este tema, porque al poner ese coeficiente de uso, la idea es no hagan nada, es un coeficiente de uso tan bajo que dicen no hagan nada, entonces la idea es una norma que diga establecer el área útil, el área utilizable, digámoslo así, más que útil, porque todo es útil, el área utilizable y a través de eso establece un parámetro que mejore un poco el aprovechamiento de esas zonas.

Como no tenemos pre zonificado, hay que establece un procedimiento de zonificación, y así también disminuimos toda esa tendencia a que el que tiene área de protección ecológica, vive inconforme, vive insultando, y pidiendo que le cambien de área de protección ecológica a residencial, creo que podemos ir racionalizando un poco la lógica de esto, ese es un poco el sentido.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Como usted bien ha apuntado Concejal, hay varios casos, no cierto, unas son las áreas de conservación que son parte del sistema de Patrimonio Natural Metropolitano, dentro de las cuales los planes de manejo pueden dictaminar sub zonificaciones con niveles de aprovechamiento, otras son áreas que podrían tener interés para la conservación pero que no son parte de las áreas protegidas, cejas de montaña, riberas, que son complementarios a corredores ecológicos, que nutren a las áreas de protección y que también requieren de una zonificación de aprovechamiento, sino la agricultura termina destruyendo, hay que tener un poco de cuidado; y otras son, digamos, estas cuencas afluviales, estos valles que están vinculados a cuencas de río, que normalmente tienen una protección ecológica por quebrada, por pendientes, sobre lo cual podríamos.

Concejal Jorge Albán: Y en las que yo pienso que hay que ser bastante más duro y restrictivo, porque eso sí no se puede poner en riesgo, déjeme decirle, a mi me queda un poco de duda las laderas del Pichincha, es una ladera boscosa, es un bosque que debe ser de aprovechamiento, en estricto sentido ese es un bosque para aprovechamiento no es, incluso, el más efectivo para conservación, eventualmente ese bosque debería tener un programa de remplazo con especies nativas que sean más eficaces desde el punto de vista del aprovechamiento, y ahí hay nichos que podrían tener algunos usos, como yo soy de la zona, del barrio, como se llamaba, la laguna de Miraflores, donde están las tierras del BIESS, que son tierras del BIESS toda esa zona, ahí podrían haber alguna líneas de aprovechamiento, y lo que hay que hacer ahí es un programa de remplazo de vegetación y se podría aprovechar ese bosque, pasa un límite del bosque y viene una ladera pelada, no cierto, eso es un poco, Cruz Loma, y con esa pendiente; pero esa pendiente ahí no se puede hacer nada, tal vez hay que desarrollar especies nativas, pero hay zonas y subzonas, pensando en la pendiente, en las laderas del Pichincha o áreas de recreación.

Los cinco parques que se formularon o se desarrollaron con el PSA, quedaron aprobados como cinco parques a ser desarrollados, son áreas de recreación que tienen algunos usos estrictamente recreativos, esa flexibilidad, no es flexibilidad, esa comprensión más integral del tema, es la que creo que hay que transmitirlo en estas zonas de protección ecológica, ahora, yo digo, más allá de este concepto general que podríamos formularlo, como un general y un procedimiento técnico a consolidar el concepto, yo digo que, sí sería bueno que las 70 áreas que están previstas que se cambien de protección ecológica, son 70, polígonos que se plantea que se cambie de protección, seamos cuidadosos en revisar, yo voy a insistir en eso, tenemos que hacer una barrida de esos polígonos que estamos cambiando, para ver que, tal vez aquí sí y acá no, para dar un juicio final sobre esos, yo vengo insistiendo varias veces, porque hay que tener esas restricciones importantes.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Es difícil que, digamos, directamente en el PUOS nosotros podamos incrementar las condiciones de aprovechamiento de sectores que tienen una valoración ambiental o ecológica y que por lo tanto devienen de lineamientos de manejo un poco más específicos, normalmente lo que deberíamos tener es, digamos, una traducción en términos de actividades e intensidades de uso, derivadas de los planes de manejo ambientales, así debería ser en estricto censo, porque son condicionantes de conservación de recursos naturales y de suelo que, en principio dadas las vocaciones ecológicas

que cada uno tiene, tiene correspondencia con usos permitidos, para explicarme de mejor manera, sería conveniente que a estas tres o cuatro grandes clasificaciones de áreas de interés para la conservación podamos tener una suerte de paraguas normativo, desde el sector ambiente, que nos diga aquí calza bien este tipo de aprovechamiento y con ese aprovechamiento nosotros modificamos ahí sí, usos de suelo, coeficientes.

Concejal Jorge Albán: Hay que partir todo de una cierta clasificación, por eso hago referencia que parece que a nivel ambiental hasta ahora hay ocho categorías, presentamos nosotros unas tres o cuatro.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Muy bien, el Concejal Ubidia dice que tiene que salir, nos quedaríamos sin quórum, una pregunta Concejales, yo propongo, decía el día de mañana pero veo que están con la agenda apretada, no sé si puede el miércoles, para continuar, clausuramos y convocamos una extraordinaria, o le continuamos suspendiendo esta.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Y está lo de captura de plusvalía, señor Presidente.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Sí, por eso el día miércoles quiero continuar, porque la idea era mañana.

Concejal Jorge Albán: Los ejemplos que nos han mandado, incluye un caso de cambio de zonificación.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Hay que ampliar.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Podemos ampliar.

Concejal Jorge Albán: Son todos de edificabilidad.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: De clasificación dice usted, no.

Concejal Jorge Albán: Sí, yo insisto, al menos para mí, los temas de edificabilidad yo no me hago bolas, pero hay que poner más ejemplos de los temas de cambios de uso.

Arq. Irene Vinueza, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Todos incluyen cambio de uso; cambio de uso e incremento de edificabilidad, por eso hay dos cuadros.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Entonces usted quiere pasar de rural a urbano, más bien se refiere a eso.

Concejal Jorge Albán: Es que son esos dos temas, bueno, es clasificación pero también de uso, son ambas cosas, entonces si hay más, si se puede ahondar un ejemplo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Suspendemos esta reunión, esta sesión queda suspendida y nos reinstalamos el día miércoles a las 10h30, todos por favor tomar nota en sus agendas. Muchas gracias.

Siendo las 12h57, se suspende la sesión, la misma que se reinstalará el 6 de abril de 2016.

REINSTALACIÓN

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los seis días del mes de abril del año dos mil dieciséis, siendo las 10h47, se reinstalan en sesión ordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión, Concejales: Sr. Jorge Albán, Msc. Patricio Ubidia, 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; Dra. Yhoana Mogrovejo, Ings. Paulina Cubillo, Luis Jácome y Marcelo Yánez, Arqs. María González, Elizabeth Ortiz, Deysi Maisincho, Pablo Macanchi, José Tupiza y Pablo Ortega, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Sr. José Zaldaña, funcionario de la Secretaría de Movilidad; Arq. Andrés Baquero, funcionario de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Pública – EPMMOP, Arqs. Margarita Díaz e Yleana Wery, funcionarias de la Administración Zonal Centro “Manuela Sáenz”; Arq. Donny Aldeán, funcionario de la Administración Zonal Tumbaco; Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del Concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. Gigliola Paroli, funcionaria del despacho del Concejal Jorge Albán; Dr. Alejandro Cevallos, funcionario del despacho del Concejal Eduardo Del Pozo; Dr. Héctor Chávez e, Ing. Jorge Caicedo, funcionarios del despacho del Concejal Patricio Ubidia; y, Sr. Ricardo Mejía, funcionario del despacho del Concejal Marco Ponce.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Buenos días señor Concejal, señoras y señores funcionarios, señorita Secretaria dígnese constatar el quórum reglamentario.

Secretaría: Sí señor Presidente, buenos días con todos, con la presencia tres señores Concejales contamos con el quórum reglamentario.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Contando con el quórum reglamentario, reinstalamos la presente sesión, y vamos a continuar con el orden del día, hemos llegado hasta, prácticamente todas las disposiciones derogatorias, transitorias y lo que corresponde es analizar, en este caso, los documentos adjuntos a la misma, que son dentro del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, entonces vamos, por favor, desde el primero señor Secretario.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señor Presidente, señores Concejales, muy buenos días, efectivamente hemos tenido ya un avance, de manera que; estamos con los problemas tecnológicos en solución para poder proyectar los documentos, les pedimos un minutito de paciencia. Tal vez informarles, al receso, que hubo el taller sobre el análisis de la Ley de Tierras.

Concejal Patricio Ubidia: Qué conclusión tuvieron al respecto.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y vivienda: Tal vez si es que está Eddy o Álvaro.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del Concejal Sergio Garnica Ortiz: Extraoficialmente.

Concejal Patricio Ubidia: Vale la pena lo que estamos haciendo.

Concejal Jorge Albán: Hay cuatro posturas, digo yo, se indican creo tres, a mí se me ocurre una cuarta.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del Concejal Sergio Garnica Ortiz: La cual sería bienvenida.

Concejal Jorge Albán: Uno dice que demandar la inconstitucionalidad, pero eso se pone para aprobar el PUOS, se supone para mayo, otro se plantea la consulta que además ya se ha hecho a la Asamblea, lo tercero plantea servicio a la Autoridad Agraria, informe, y ahí se me ocurre una cuarta que es aprobar los aspectos del PUOS que están afectados, eventualmente por la Ley.

Concejal Patricio Ubidia: Cuáles serían los afectados.

Concejal Jorge Albán: El cambio de lo urbano.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Ni siquiera, creo yo podría ser incluso más precisa la exención, y podría estar exclusivamente vinculado, creo yo, a suelo agrícola residencial, perdón, agrícola residencial, bien está, que pase a urbano, porque como leyendo el artículo 4 y 5 de la Ley dice explícitamente, que en realidad la valorización desde la perspectiva agroecológica de los predios, tiene orientación de garantizar el ciclo de vida del suelo con fines de soberanía de impacto.

Concejal Jorge Albán: Entonces ha resultado lo de la Ley de Tierras, bueno yo creo que es un poquito más amplio, pero bueno, eso discutamos, pero me parece que ese es, eso lo ha salido en la Comisión, de lo que me informaron a mí, a mí se me ocurre que puede abrirse camino de identificar que entra en el conflicto con la Ley de Tierra, y eso dejar excluido como una transitoria para eventualmente tratar cuando se esclarezca.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Ahorita avancemos esto y esperar un informe de la Comisión que ayer se instaló.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Estaba haciendo un paréntesis por un tema tecnológico señor Presidente, entonces aprovechamos para analizar que impacto en el procedimiento de aprobación del PUOS puede tener la Ley de Tierras, concretamente, que establece que se requería un informe de la Autoridad Agraria Nacional para todos los cambios operados de rural a urbano, y sí valdría la pena en su momento analizar la disposición transitoria o la reformulación de los planos del PUOS que fueran a verse afectados por estos cambios, porque nosotros recordemos, tenemos, no muchos, pero algunos casos que están cambiando de varias categorías rurales a categorías urbanas, entonces el Concejal Albán ha planteado unos escenarios, tal vez convenga focalizarnos efectivamente en que disposición específica está mandando la Ley de Tierras y a qué tipos de suelo rurales de refiere, desde mi perspectiva, no se refiere a todos los tipos de suelo rural, solo se refiere al tipo de suelo rural con una vocación agraria agrícola, y eso en la compatibilidad de nuestros usos suelo; nuestros usos de suelo se refieren, sobre todo, a los que se denominan agrícola residencial, no tanto a los de recurso natural renovable, no tanto.

Concejal Jorge Albán: Lea el artículo 4, yo hablé además con el Presidente de la Comisión y él me destacó justamente el concepto que están usando, son suelo rural agrario, y en agrario contemplan, lo agrícola, pecuario, porcino, recursos naturales renovables, hasta turístico y recreacional, entonces es todas las categorías.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Eso es, digamos, un insumo de la formación que el Presidente.

Concejal Jorge Albán: Es el artículo 4 y es un insumo verbal que me dio el Presidente.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Porque explícitamente el artículo 4 no dice eso.

Concejal Jorge Albán: Sí, sí dice, pero bueno.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: No dice lo de turismo.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Exacto, no está pecuarias.

Concejal Jorge Albán: No, sí dice.

Dr. Alejandro Cevallos, funcionario del despacho del Concejal Eduardo Del Pozo: En el 2 también está, y en el objeto de la Ley también habla de normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: A ver, para poner orden y avanzar en el tema, por favor, esto el día de ayer, tengo entendido, y hay aquí un borrador de acta que me imagino, coordinarán con quienes estuvieron para presentar a la Comisión de Uso de Suelo; segundo, el tema habla de aptitud agrícola, nosotros tenemos ya aprobado por parte del Concejo algunos barrios que hemos cambiado la clasificación de rural a urbano, ahí se evidencia con claridad que no hubo esa aptitud agrícola porque ya está densificado, entonces ya, una vez que entró en vigencia la Ley de Tierras, el Concejo ya ha emitido actos resolutivos a través de ordenanzas sobre la clasificación de uso de suelo, entonces ya son elementos también que pueden servir muchísimo para el análisis dentro de la Comisión y el Concejo, y en definitiva seguir avanzando en este tema que sin duda alguna tendremos que tomar decisiones para recomendar al Concejo o debatir en el Concejo cuál sería la posición del Concejo frente a determinadas disposiciones de la Ley; yo también comparto lo que decía Jacobo, que el espíritu de la Ley es en un sentido diferente a restringir totalmente el ordenamiento territorial que garantiza la Constitución, a través del 264, 1 y 2, que nosotros tenemos como atribuciones y competencias privativas, pero bueno eso veremos ya a fondo, porque hay diferentes perspectivas, diferentes visiones, diferentes entendimientos, y qué mejor, acercamientos con quienes hicieron la Ley, como es el mismo Presidente de la Comisión de Legislación de la Asamblea, para también ir absolviendo algunos temas, yo ya he remitido temas que me parecen muy importantes que han sido referidos a través de la asesoría de la Comisión y que sí ameritarían también una explicación, todo esto nos puede servir y a la misma Asamblea, argumento que emitan un reglamento de ir esclareciendo entonces todas las dudas son bienvenidas y eso es importante, y con la decisión desde el Concejo ya hemos tomado algunas decisiones en ese sentido, tanto así que nosotros, teniendo un uso industrial, lo

cambien de rural a urbano cuando se trata de asentamientos que estamos regularizando, el justificativo ahí era la dotación de servicios básicos, nosotros también y a través de esto hay que generar una reforma que todos, de conformidad con lo que garantiza y establece la Constitución, deben ser atendidos en sus necesidades vitales, entonces eso también hay que poner en la ordenanza, como hemos visto y que lo hemos manifestado, Jorge, de abrir y romper ese candado, para establecer o dotar de servicios básicos. Con eso continuemos, vamos desde primero que dice usos de suelo, por favor.

Dr. Alejandro Cevallos, funcionario del despacho del Concejal Eduardo Del Pozo: Señor Presidente, solamente una pequeña reflexión antes de entrar ya en aprobación del texto; del contenido hago una observación, la primera, la Ley de Tierras fue expedida, publicada, digamos así, el día lunes 14 de marzo de 2016, habría que revisar que las resoluciones que tomó la Comisión a partir de esa fecha, el 14 de marzo, se adopte, se acoplen, sean concordantes con lo que dice la norma legal expedida en la Ley de Tierras, esa la primera cosa, segundo, obviamente, lo que decía el señor Concejal Albán es realmente cierto, se refiere a todo, prácticamente, al uso rural, y dice y otra actividad productiva, exactamente yo no sé qué es lo que se exceptiona, sí incluye todo, al turismo, etc., etc., pero dos aspectos que sí son de preocupación legal es, el uno referente en el artículo sexto en el párrafo cuatro en el que dice que la Autoridad Nacional previa petición del Gobierno Autónomo en el plazo de 90 días siguientes a la petición, mediante un informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará el cambio de clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial, o sea, previo informe técnico autorizará la Autoridad Nacional, entonces hay que ver cuáles de han aprobado que son de uso agrario, son rurales, a expansión urbana.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Doctor Alejandro Cevallos, yo quiero, lo que acaba de mencionar es un tema complicado, porque nosotros dentro de la clasificación de suelo dentro del Distrito Metropolitano tenemos urbano y rural, no tenemos como establece ahí expansión urbana e industrial, eso no existe, entonces por eso mismo amerita un debate profundo en una reunión inmediata, en esta semana o la siguiente, pero avancemos, yo, con todo respeto avancemos, porque esos insumos muy pertinentes para tratarlos exclusivamente cuando analicemos el acta de la mesa de trabajo que dispuso el día lunes la Comisión y que fue desarrollada por ustedes mismos el día de ayer, de acuerdo, para ir avanzando, porque si doy la palabra a un señor Asesor, me tocara dar a todos y no vamos a llegar a conclusiones, a mí, yo creo que el interés de todos es avanzar en el orden del día para ir cumpliendo, estamos en el punto de uso de suelo luego lo que corresponda y acordaremos con los señores Concejales una sesión exclusiva para el tema de la Ley de Tierras, les parece; muy bien, sigamos con el texto. Adelante.

Brevemente, no sé si les parece o si es que tiene observaciones, o un pedido de aclaración, y si no por puntos, en el punto uno que hablan de usos de suelo hay alguna inquietud de los señores Concejales.

Concejal Jorge Albán: A ver, nuevamente esta versión, está cambiándose la versión, es otra versión.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Yo sí tengo esta; esta es la que llegó con el orden del día.

Concejal Jorge Albán: Puede ser, sí puede ser, lo que pasa es que como yo trabaje sobre la versión anterior, entonces ahí.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Más bien que nos adviertan qué incorporaron de la versión anterior para nosotros.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Esta en amarillo lo que está incorporado.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: En azul está lo que les enviamos, los cambios que les enviamos en la primera.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: En la primera ya, y si es que hay otros adicionales, en qué color.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: En amarillo.

Concejal Jorge Albán: A ver, en azul está lo de la primera.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sí, todas las modificaciones que se hicieron en el texto del primer documento; es decir, lo que se incorporó se calculó.

Concejal Jorge Albán: Ah sí, lo que pasa es que hay una primera página, eso, yo ahí tengo una observación que me parece que, justamente, va en el sentido de este implícito que se ha desarrollado y creo que hay que corregir, es el segundo párrafo donde dice, el título, de la clasificación del uso y la estructura del territorio; a ver, es siguiente acápite, ese, ese ahí, ya se fue demasiado, en el siguiente título, ese, a ver, es segundo párrafo dice "suelo urbano es ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos", o sea, volvemos a ratificar el criterio de lo urbano es lo que tiene servicios públicos, eso hay que corregir, que lo rural no va a tener servicios públicos, tiene que tener, eso es además un derecho, no es potestativo del Municipio, yo se las dificultades que tiene dotar de servicios a lo rural, cuesta más, a veces hay cierta infraestructura que no se justifica, seguramente hay zonas donde el alcantarillado no se justifica, posiblemente.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Esta bien en lo urbano servicios públicos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Lo urbano y rural está garantizando.

Concejal Jorge Albán: Tiene que tener servicios públicos, eso no es lo que distingue lo urbano y lo rural, no puede ser esa la distinción entre lo urbano y lo rural.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: La distinción es la vocación del suelo.

Concejal Jorge Albán: Esa, en suelo cultivo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Es un derecho que tienen todos los ciudadanos a gozar de servicios, sean urbano, rural.

Concejal Jorge Albán: O sea, tal vez la diferencia, podría mejorarse la redacción, pero me parece que es, lo urbano lo continuo, y que tiene una lógica principal la residencialidad y la atención, cómo sería, los servicios comerciales, ese tipo de cuestiones, equipamientos; lo rural está más hacia la forma que se desarrolla también, más dispersa, y asociadas al uso de suelo agrario, para ponernos a tono con la Ley de Tierras.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Me parece muy bien.

Concejal Jorge Albán: Eso sería, pero no poner como énfasis esa observación, sigamos con la ordenanza.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Un tema adicional, deberíamos incorporar en la parte considerativa la obligación del Estado, que está en la Constitución, de dotar de servicios básicos a los ciudadanos, con eso no hay más discreción de lo urbano y rural, si no abre a todo el tema y nos ayuda muchísimo a esto, ¿quién está tomando nota de esto?; entonces por favor en la parte considerativa también poner la concesión de los servicios básicos a todos.

Antes de pasar, estamos en el punto uno, y hay una observación del Concejal Jorge Albán, tienes alguna observación tú, no, yo lo que quisiera es que se incorpore; tengo antes de este texto, si nos regresamos, tenga la bondad Marcelo, de la estructura del territorio de acuerdo del PMDOT, justo ahí, en la última línea dice tiene una vigencia de cinco años y puede ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales; ya se fue, justo en la última línea, más arriba, del título una más arriba, ahí; ahí dice en ese último inciso, tiene una vigencia; estamos hablando del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, tiene una vigencia de cinco años y puede ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales y planes y proyectos especiales; hay que mejorar la redacción del y), y; segundo revisar lo de la 172 si hay una facultad edilicia para no limitar que hemos hecho uso, sobre todo para los asentamientos humanos, de acuerdo, para la regularización, sino estamos violando lo que hacemos mediante ordenanza para todo, chequearan eso de la 172.

Siguiente, si no hay nada más llegamos al cuadro uno, clasificación de uso residencial, hay cambios en ese cuadro, nos pueden explicar por favor.

Concejal Jorge Albán: A ver, en el texto también están haciendo cambios.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Estamos incorporando este detalle porque se está explicando que en el uso residencial 1, 2, y 3, perdón, a partir del 2 y el 3, se permite el desarrollo de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial, sectorial y zonal, así como industrias de bajo impacto, nos faltó este detalle, que la observación la hicieron los compañeros gestión, por eso que hemos incorporado al texto.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: A ver, en R2.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sí, se repite en R2, en R3, en múltiple.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Industriales van.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Son más temas manufactureros, artesanales, esos es, lo industrial no.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Ahí hay que tener mucho cuidado, una de las cosas que determinamos en las inspecciones, es que por ejemplo, en agrícola residencial o recurso natural renovable, es permitido poner galpones, pero esos galpones, inician como tal y terminan como industrias, eso ya se genera una viveza de los usuarios o de los dueños de los inmuebles, entonces eso inclusive, hubo una observación, dónde está el Asesor, no ha venido del Concejal Marco Ponce, que se determinó que inician, y vimos ahí en la inspección en Calacalí, inician como galpones y terminan funcionando industrias, entonces tenemos que impedir que no.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sí estamos controlando eso, precisamente porque actualmente la compatibilidad permite el uso de bodegas e incluso industrias de bajo impacto, de mediano impacto, industrias en agrícola residencial y recurso natural renovable, y este tema es que tiene coeficientes bajos, el tema es que tiene opciones del 5%, 10%.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Por ejemplo, si es que se determina que ha cometido alguna falta hay que ser radicales en la eliminación de esa clasificación de uso, alguna cosa, para que no seamos vistos la cara como Municipio en este sentido, el tema de control.

Concejal Jorge Albán: Habría que distinguir la norma del control, yo en principio creo que hasta las de mediano impacto pueden ir incluidas en este tipo, porque ligas la producción agropecuaria con cierto desarrollo industrial, justamente hemos hablado, lo que pasa es que otra cosa es el control.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Sí, pero en todo caso hay que hacer un énfasis en lo no permitido y el tema de control, entonces hay que recoger lo que la Comisión determinó en los recorridos. Ya entonces siga por favor.

Concejal Jorge Albán: A ver, entonces lo que están haciendo es meter en la R2, R3 y múltiple, las de industria de bajo impacto, eso están haciendo aquí.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Cuáles son, Pablo, las de bajo impacto.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sitios pequeños, sitios de confección de ropa, textiles.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Aquí está en el cuadro cuatro, manufactureras.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Mermeladas, salsas.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Que no generan impactos mayores en el espacio ni en el ambiente.

Concejal Jorge Albán: No estarían textiles, no; confección, porque la textilera ya usa maquinaria y aquí se restringe maquinaria, qué pasa, cómo calificamos a las imprentas.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Las industrias están con industria de mediando de impacto.

Concejal Jorge Albán: Ahí hay un problema, a ver, las imprentas hay, imprentas más o menos pequeñas e imprentas grandes, todas utilizan maquinaria, pequeña o más grande, de acuerdo a la norma vigente, y creo que eso se mantiene, me parece que es un tema a debatir, a discutir, que hacemos con el barrio América, que desaparezca.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Hay muchas imprentas.

Concejal Jorge Albán: Cuatrocientas, ochocientas.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Si desaparece el barrio, desaparece con todos sus habitantes, no.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: O sea, hay dos salidas, la una es, luego de hacer una verificación de impactos y de nivel de saturación, descargas, tráfico, modificaciones a las estructuras arquitectónicas que ha producido la implantación de esas imprentas, la primera opción es probar un escenario de relocalización, lo cual yo creo que sí es posible en un parque industrial imprentero.

Concejal Jorge Albán: Pero veré, yo estoy de acuerdo, yo creo que hay que desconcentrar un poco las industrias del barrio América y la gente quiere, hay muchos que quieren, porque efectivamente, lo que se ha provocado es un encarecimiento terrible de la vivienda y de los arriendos, entonces la gente quiere tener opciones de ubicación, más aún, ellos señalan, hay ya algunos sitios, y ellos señalan como un opción La Florida donde ya hay algunas instalaciones, me parece que si hay alguna otra zona, hay que propiciar la desconcentración.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Que podría ser en el sector de Calacalí, posiblemente.

Concejal Jorge Albán: Podría ser, pero lo que pasa, veré, una industria grande Calacalí, perfecto, o sea una imprenta grande Calacalí, pero esas imprentas pequeñas que lo que imprimen es facturas.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: No, me refería a un parque industrial de imprentas, o sea, un conglomerado de imprentas con lotes relativamente pequeños.

Concejal Jorge Albán: Me parece, a ver, tal vez déjeme, yo creo que hay que clasificar las imprentas, ahí imprentas industriales grandes, hay algunas, la Mariscal está, creo que en Pifo, por allá, claro y hay así algunas pocas grandes, en el barrio América hay una medianas, diría yo, no hay ninguna enorme, pero tal vez podría ser que esas ubicadas en algún sitio, porque producen

trabajos grandes, digamos así, hay una producción grande de este tipo, pero hay unas pequeñas imprentas que son de uso cotidiano, o negocios colaterales a ello, yo personalmente vivo en ese barrio, a los que se quejan de las molestias que implica eso, algunos vecinos se quejan, a mí me parece que quitar esa actividad del barrio América sería absolutamente inconveniente, creo que hay que hacer una redacción, cuando se dice aquí que no tendrá maquinaria, es que tipo de maquinaria, hagamos un esfuerzo por tipificar la maquinaria, de tal manera, con el caso de las imprentas, porque eso es lo que yo conozco un poquito más por vivir en el barrio América, pueda haber otras, no sé, algunas profesiones, no, algunas cosas artesanales, la cerveza, utiliza maquinaria o no utiliza maquinaria, la cerveza artesanal sí utiliza maquinaria y está permitida en suelo residencial, entiendo que sí, o es la lógica, de hecho hay varias artesanías productoras de cerveza, una que se está instalando en San Francisco con aporte municipal, para rehabilitar la cervecería de la Iglesia de San Francisco, del Convento de San Francisco utiliza maquinaria, entonces sugiero, de una vez, que se revise el artículo que se refiere a, hay un capítulo que es el 1.1.4 de uso industrial, en donde caracteriza la industria de bajo impacto que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales, dice, entonces esa maquinaria se convierte en un genérico que es un poco hasta con un contrasentido porque si es una manufactura se supone que utiliza, entonces hay que caracterizar que tipo de maquinaria, sí, para abrir un poco una diferenciación, y creo que hay que introducir una variable en general, tal vez esta es una observación general, del tamaño de la dimensión, o sea, una variable es el tipo de actividad, otra variable es el tamaño de la actividad, y a veces eso no está muy explícito, ni se lo utiliza mucho, ni en el CIU se utiliza mucho, quién estaba trabajando en el CIU, están aquí.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: No, no está nadie.

Concejal Jorge Albán: Yo sugiero que se utilice también eso, de acuerdo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Listo, entonces para ir en orden, lo de residencial R2 quedamos de acuerdo en ese sentido, que se incorporarían las industrias de bajo impacto en el R1, en el R2.

Concejal Jorge Albán: Ahora, esto sí estaba permitido, no, ahora se lo está haciendo explícito.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sí.

Concejal Jorge Albán: Está bien.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: En la redacción se ha incorporado, se ha completado el tema de la compatibilidad, un tema importante aquí es.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Un momentito, doctor Yépez.

Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana: Perdón que regrese, estábamos haciendo una observación respecto a los motivos que podrían justificar una revisión o autorización del PUOS, y el señor Concejal había establecido de que se incorpore por solicitud edilicia, eso está en el artículo 18 de la 172, pero aparte de la solicitud edilicia también hay tres motivos más por los que se puede revisar, entonces no sería de cerrarnos a la solicitud edilicia, sino poner.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Hay que incorporar ese artículo.

Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana: Porque los demás casos, también siendo una normativa municipal.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Si nos da lectura, por favor, para conocimiento de todos, tenga la bondad.

Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana: El artículo 18 de la 172 dice: "Vigencia y revisión de los planes.- Los planes tendrán vigencia durante el plazo previsto en cada uno de ellos, serán revisados cuando venza el plazo el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente los siguientes casos: a) cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcionen datos que exijan una revisión o actualización.

b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en generar servicios públicos.

c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.

d) Por solicitud Edilicia".

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Con eso guardaría relación con esa Ordenanza y me parece que estaríamos armonizando, les parece Concejales.

Concejal Jorge Albán: Sí.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Muy bien, por favor, se incorpora en ese sentido. Continuemos.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Por efecto de la reasignación de los planos, se ha hecho una incorporación en las categorías, estaban planteadas como R1, R2 y R3, con la letra R, para diferenciarla de las residenciales urbanas, perdón, rurales que estamos creando.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Entonces ahora es RU1, RU2, RU3.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Y el RR1, y RR2.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Con eso la rural sería RR.

Concejal Jorge Albán: Y el agrícola residencial.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: AR.

Concejal Jorge Albán: Ese, se mantiene el agrícola residencial, qué sentido tiene mantener ese, yo estoy de acuerdo con esta calificación de residencial rural, estoy de acuerdo, pero qué sentido tiene mantener el agrícola residencial.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: A ver, la idea conceptualmente es, estos sectores que están, digamos, entre lo urbano y lo rural, es decir, como zonas de transición, la agrícola residencial, como zonas de transición entre lo urbano como tal y lo rural, siendo que ya se practica el tema agrícola, el pecuario, forestal, es decir, donde hay los lotes de 2.500, los lotes de 1.000, con una sola casa, que aún hay esta mixtura donde hay la vivienda pero también hay algo de agricultura, hay algo de crianza de animales pequeños; es decir, es esa suerte de transición pero no llega a ser urbano y tampoco es completamente rural, entonces es estas manchas de suelo con lotes grandes que están en ese proceso de cambiar de rural a urbano.

Concejal Jorge Albán: Más bien eso me parece que genera confusión, más bien eso creo, porque si uno oye agrícola residencial lo que nota, uno sentiría es, una forma de residencia en zonas rurales dispersas, no de transición a urbanas, por eso me parece a mí que esta categoría de residencial 1 y residencial 2, me parece, intuyo, quiero entender bien, intuyo que es correcto, porque de alguna manera una de estas formas residenciales deben ser estas formas de concentración habitacional que se producen en ciertas zonas, y que es bueno que se dé, lo malo es que se da siempre al filo de la carretera, esa es la parte mala del cuento, pero en general cierto tipos de concentraciones pueden ser buenos porque permiten hacer un poco, facilitar un poco la dotación de servicios y hay otra categoría residencial que sería más dispersa, que sería más ligada al AR anterior, en mi apreciación, estas zonas de transición, como llamarles pues no.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: No, no corresponde bien la naturaleza, digamos, de vocación agrícola en la cual hay un edificio de características residenciales vinculadas a la producción agrícola, eso es típicamente agrícola residencial, de lo que una zona de transición podría ser una zona de expansión urbana.

Concejal Jorge Albán: Más bien es una de expansión urbana que, yo no sé si fue correcto que lo hayamos eliminado, no estoy seguro, creo que era correcto el sentido de que, como política si uno quiere poner límites a la ciudad, hablar de expansión urbana es decir siga nomas expandiéndose, no cierto, motivaría, en ese sentido fue correcto, pero sí hay zonas, y lo que me queda a mí como duda es este tipo de, digamos así, lotizaciones, urbanizaciones, no, es predios meramente rurales que se constituyen en islas, qué calificación tenemos ahí.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: En algunos casos puede estar cercano a lo urbano, en otros casos puede estar disperso.

Concejal Jorge Albán: Un poquito alejado, pongamos un ejemplo.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: En Puembo hay, lo que se llamaba antes, finca vacacionales.

Concejal Jorge Albán: Ese en cuál estaría.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Uso agrícola residencial.

Concejal Jorge Albán: Pero la idea entonces es mantener agrícola residencial, residencial 1 y residencial 2.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sí.

Concejal Jorge Albán: Yo creo que habría que subdividir eso entonces.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Lo que pasa es que entre residencial rural uno y dos está más asociado a esos asentamientos humanos que usted bien lo describió, que están a la vera del camino, en caminos vecinales, totalmente aislados, son agrupamientos de asentamientos humanos, de caseríos que generalmente están ubicados fuera de los núcleos urbanos, dentro de la zona del Noroccidente, están muy alejados, no están próximo sino más bien alejados, cerca de caminos vecinales, cerca de zonas productivas o incluso de zonas industriales se ha visto asentamientos humanos, por ejemplo, en Puellaró hay zonas, por ejemplo de planteles avícolas hay poblaciones que han surgido o que son trabajadores de los planteles avícolas, o sea, hay nichos de asentamientos humanos que han surgido cercano más bien a estos centros productivos, de actividades productivas, o sea donde hay cultivos, donde hay estas.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Pero tal vez sí se puede diferenciar de mejor manera, a través de coeficientes, lo que es este tipo de asentamientos, caseríos, de lo que son más bien propiedades con una vocación agrícola productiva en el cual se permite un bajo coeficiente de edificabilidad, podría ser eso, tratar de deslindar un poco los dos usos de suelo, que no estén tan cerca, caracterizar mejor el territorio de lo agrícola por ejemplo, darle, o sea replantar un poco los coeficientes para que el concepto sea el área agraria vinculada a una edificación, que es necesaria funcionalmente, de lo que serían esas.

Concejal Jorge Albán: Vera, mi impresión, es que habría que reducir a dos, una la que es dispersa, dispersa que sería lo que estamos llamando R2, que serían los típicos asentamientos rurales campesinos, no cierto, y eventualmente no solo campesinos, sino incluso de pequeños o medianos propietarios, casas de hacienda, todo lo que usted quiera, todo ese tipo de residencias; y otro que tienen ciertos niveles de concentración, algunos más cercanos, otros más alejados de los núcleos urbanos y que algún rato, a lo mejor, se van a integrar al núcleo urbano más fuerte, pero que tienen algún grado de mayor consolidación y pequeña concentración, y que no necesariamente tenemos que en este momento, que a lo mejor debemos ser prudentes, de cambiar de categoría de rural a urbano, me parece que eso sería bueno para disminuir la confusión, yo a las urbanizaciones, lotizaciones les pondría en R1, porque es eso, una urbanización se constituye, de alguna manera, con un trazado vial, con un cierto grado de concentración no demasiado intenso, de baja densidad, con alguno que otro servicio cercano, unos más cerca otros más lejos de las áreas más consolidadas, yo iría por ahí, dele una vuelta, para simplificar un poco, porque si hacemos una norma, a mí de hecho me genera esa, le damos una vueltita, y caracterizar bien lo uno y lo dos; ya pasamos ya al cuadro uno, yo sobre la base de lo que se decida sugiero mejorar un poquito la redacción del RR2 y el RR1, para que quede mucho mejor delimitado, pero en base a lo que se resuelva.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: No tienes ejemplos Pablo.



Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: No tengo el aplicado.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Sería bueno ver lo que aplica típicamente en RR1 y RR2.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio; Hábitat y Vivienda: Porque cuando revisamos el RR1 es que estos asentamientos humanos si tienen alguna lógica de ordenamiento vial, si tiene una trama completa con servicios y tienen una forma de lote regular, en algún momento un grupo de socios se reunió y compraron un lote de varias hectáreas y decidió hacer lotes de 1.500 o de 3.000 o de 5.000, y hacer una trama urbana pero para tener sus pequeñas casas y vinculado también al tema agrícola, eso le manejamos como RR1, es decir, que tienen una trama urbana, digamos, una trama vial que ya, aparentemente, está definida; no así el RR2 que más bien surgen espontáneamente y tiene un tamaño de lote irregular, algunos son lotes grande, lotes pequeños, un solo lote han hecho cuatro, cinco casas, dos casas, una casa y también puede estar vinculado con el tema agrícola y crianza de animales pequeños, ese digamos, es más irregular el tamaño del lote.

Concejal Jorge Albán: Es más vinculado al sector agrario.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Claro, al campesino.

Concejal Jorge Albán: Y vea lo que dice sobre uso agrícola residencial, corresponde a vivienda compartida con usos agrícolas en RZ, o sea es lo mismo.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Pero a ver, hay una diferencia que tal vez hay que caracterizar bien, Pablo nos dice: son asentamientos rurales o campesinos espontáneos con lotes irregulares que han tenido una concentración a filo de carretera o en cruces.

Concejal Jorge Albán: Ese es el RR1.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: El R2; el RR2, estoy tratando de diferencia la agrícola residencial, que es el que a usted le causa proximidad, con el RR2, no cierto, entonces estamos hablando en realidad de anejos, de caseríos.

Concejal Jorge Albán: Ese es el RR1.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: No, no, a ver, retomemos esto, el RR1 dice: es básicamente un proceso de urbanización algo más planificada, más próxima de la mancha urbana, con una intención de trama vial, con lotes regulares, típicamente asemejable, digámoslo así, a un proceso de planificación rural, eso es RR1.

RR2 dices tú, son asentamientos rurales, campesinos de origen espontáneo situados a cruce o borde de vial, producto de dinámicas productivas que tienen a conglomerar a los campesinos, básicamente, los lotes tienen, irregulares, una arquitectura vernáculo, esos es RR2, anejos caseríos; y agrícola residencial es, vocación de suelo agrícola productivo, agro productivo con una extensión



de terreno mayor donde se requiere una edificación que sirva como morada del campesino, del productor, ahí tres definiciones.

Concejal Jorge Albán: Yo no comparto, yo creo que esos anejos, Aloag qué es, no voy a poner un ejemplo de aquí, voy a poner el ejemplo, cuando se va por esa vía que ahora está cerrada, cómo se llama la de Santo Domingo, Tandapi, ese es el típico caserío, ahí hay un cierto orden: sin embargo, marca el orden la carretera, se abren algunas vías transversales, no tiene una planificación previa, pero se da una cierta lógica de un asentamiento más o menos regular, obviamente hay algunos sitios que pueden tener una planificación más previa o mejor organizada, pero ese tipo de caseríos tienen algún grado de planificación o de ordenamiento, digámoslo así, y de cierta regularidad, eso para mí debería ser RR1, ¿es un asentamiento espontáneo?, es un asentamiento espontáneo, como Tandapi, se me ocurrió Tandapi porque estaba acordándome de la vía, pero como esos hay muchos, sí, yo les asumiría en una sola categoría, incluso para hacer un esfuerzo de planificación; y a lo otro dejar como una residencia dispersa, con lote irregular, en tamaños distintos, vinculados muy directamente a la actividad agrícola, pecuaria, lo que sea, y con esas dos clasificaciones creo que nos valen, porque esto, además, me parece que esto disminuye la presión, e insisto, creo que esto lo he dicho varias veces, no solo en función de la Ley de Tierras, sino en una función de ir disminuyendo las diferencias entre lo rural y urbano, que desde el punto de vista de la sociología y la antropología se superó hace 20 años, hace 40 años, hace 50 años se superó, desde la antropología y la sociología hace 50 años se superó la diferencia entre lo urbano y rural; no se ha superado ni en lo administrativo, no se ha superado tal vez en lo urbanístico, pero en la antropología hace 50 años ya se superó esa diferencia, entonces creo que hay que ir, digamos, creando condiciones para que lo rural, lo que llamamos rural, tenga niveles de consolidación, de orden, debe tener servicios, etc., etc., esa es mi sugerencia, si quieren pensémoslo un poquito más, yo dejo planteado mi punto de vista.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Marcelo está poniendo aquí unas imágenes del Noroccidente.

Concejal Jorge Albán: En el Noroccidente hay un montón de eso, montón de asentamientos, es un típico fenómeno más costeño, en la costa se ve mucho más, también se ve en algunas zonas de la sierra ya, el campesino costeño se concentra y tiene su tierra lejos, y todos los días sale allá, esa es la lógica del asentamiento campesino costeño, en la serranía todavía se mantiene el acercamiento campesino disperso, pero poco a poco se van creando estas otras lógicas, pero bueno, para no detener mucho, démosle vuelta.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Queda pendiente la ampliación en ese sentido para, con precisión, de acuerdo; entonces estamos en el cuadro, ya avanzamos, veamos el cuadro uno; en el cuadro uno, de incorporaciones, pero por qué no le pusieron, deben poner, esto es por la exposición de los compañeros de la iniciativa de la industria de bajo impacto; entonces en el RU2 es industria de bajo impacto, en el R3 también industria; la que sigue es uso múltiple.

Concejal Jorge Albán: Bueno, ya estamos en uso industrial, no cierto.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: No, uso múltiple estamos; ahí hay una incorporación, uso asignado a los predios con frente a ciertos ejes viales, ¿por qué lotes?

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Porque lo que mencionaban los compañeros de Gestión, decían que previo, es más bien una clasificación que se le pone a la construcción.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Es una denominación, perdón, todo lote estamos hablando de un área de terreno, al lote se le da un número de predio.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Por qué, pregunto esto, esa observación hicimos en la 330, recuerdan, y ahí se cambió a predio, aquí está lote.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Porque, por ejemplo, da confusión porque más se habla de predios también cuando nosotros hablamos, por ejemplo, de una declaratoria de propiedad horizontal, es un solo lote en el cual hay varias construcciones a las que se les asigna una alícuota que es dada con un número de predio, entonces realmente esto.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Pero esto que sea predio en propiedad horizontal y esto no se contrapone al espíritu de lo que le da la parte conceptual, digo, esto analizamos en la 330 y quedamos de acuerdo en que quitábamos lote y pusimos predio y ya está aprobada en primer debate.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Porque nosotros tenemos entendido también es que, el número de predio es una denominación que se da a cada lote que tiene el territorio, entonces lo más apropiado realmente es.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Sí, sí entendemos, pero no se contrapone el frente.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: O sea, en un lote puede haber varios predios, esa es la lógica con que se puso lote.

Dr. Alejandro Cevallos, funcionario del despacho del Concejal Eduardo Del Pozo: Señor Presidente, una observación de fondo, el uso asignado a los lotes, hay que ponerlos predios por favor, el predio comprende todo, o el inmueble, los lotes es una cuestión, habría que cambiarse, o son los predios o son los inmuebles pero los lotes no, esa es una acepción.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Es que es el lote, es el lote el que tiene, el lote estamos dándole territorialmente, es el territorio, un lote cuando usted compra un terreno, es un lote que tiene su área, que tiene sus linderos, todo.

Dr. Alejandro Cevallos, funcionario del despacho del Concejal Eduardo Del Pozo: La definición del Código Civil, habla de predios, o de propiedades, o de inmuebles, no de lotes, que obviamente un inmueble tenga un lote, dos o diez, o sea un lote diferente, pero técnicamente y jurídicamente nos puede decir aquí el señor Representante de la Procuraduría, tiene que ponerse el nombre técnico jurídico apropiado, porque esta es una ordenanza legal.

Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana: Perdón señor Presidente, lo que deberíamos guardar es coordinación con la Ordenanza 172, ahí cómo los estamos denominando.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Qué dice señor Procurador.

Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana: Aquí tenemos, por ejemplo en uso múltiple, el artículo 46 dice: "corresponde el uso asignado a los predios con frente a ejes o ubicados en áreas de centralidad en las que pueden coexistir residencia"; entonces aquí tenemos previa, o sea deberíamos ser coherentes con la norma.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Justamente la reforma que se está haciendo se estaba manejando cambiando la denominación de predio a lotes.

Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana: Pero en la 172 mantenemos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Pero la idea es, nosotros como legisladores unifiquemos la terminología, en esta ordenanza va a estar predios, en la 330 va a estar lotes; al revés, en esta va a estar lotes, en la 330 va a estar predios, en la 172 está predios, hay que unificar no podemos salirnos de la unificación, mientras no se diga lo contrario mantengamos como predio por favor, que veo que tampoco afecta, porque el tema múltiple, si es que hay un edificio de 4 pisos, está el eje vial, los cuatro se benefician de la Comisión; entonces ponemos predios por favor.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del Concejal Sergio Garnica Ortiz: Por favor, en la última frase que está ahí, en uso de suelo múltiple no existen restricciones de proporcionalidad y de implantación de uso; con esto lo que queremos decir es que el uso admite todos los usos.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sí.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del Concejal Sergio Garnica Ortiz: No sería quizá mejor simplemente eliminarle esa y dejar para que el cuadro de compatibilidades sea el que norme.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Se refería más bien a lo que los usos anteriores estaba asignado con detalle en el residencial 1, cuadro uno dice que, los equipamiento podrán ocupar el 100% del COS Total, las actividades de comercio y servicios podrán ocupar hasta un máximo del 50% del COS en planta baja, se refería a esto, en el uso múltiple no hay esta restricción.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Ahora, por qué le incorporamos, a ver, una de las políticas de la Comisión es evitar la saturación, al hablar de predio estaríamos avanzando bastante en este tema, porque si es que estamos hablando de una casa de tres pisos en propiedad horizontal serían tres predios, no cierto, podríamos ahí ya ir ajustando que se dará una actividad económica por cada predio, ya evitamos los zaguanes, evitamos que en un mismo piso existan dos o tres actividades que es lo que queremos evitar cuando salga el CIU, les parece, para evitar una saturación, avanzamos, porque lo que hemos detectado es que en un lote, hablemos, hay cinco o seis actividades económicas, pero sí que un actividad por predio ya.

Concejal Jorge Albán: Pero eso puede ser complicado.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: El lote tiene, puede tener cinco, seis, siete predios, en cada predio, por cada predio va a pedir una licencia de funcionamiento y puede tener sobre el lote cuarenta licencias de funcionamiento, por eso es lo que se pensó con los compañeros que es preferible que por lote, se tenga dos o tres licencias de funcionamiento, entonces los cuarenta predios, en los cuarenta predios ubicados en el lote solo funcionarían dos o tres, no más.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Sí, puede ser, pero hay que ver.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: O sea, a final se pide por predio, que es el número, la codificación.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Actualmente en un número de predio, en un piso, hablemos de un piso, puede haber dos o tres actividades, un mismo predio puede tener dos o tres actividades.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sí.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Ese es el problema, hablemos que este es un piso, le divido, la mitad tengo un karaoke, la mitad tengo un bar, le dividimos el otro cuarto, ese es el problema de la saturación que estamos hablando, para de una vez ir evitando la saturación.

Concejal Jorge Albán: Pero sobre, a ver, lo que pasa es que saturación sobre qué.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, presidente de la Comisión: Sobre el predio.

Concejal Jorge Albán: Sí, pero sobre ciertas actividades específicas o con cualquier actividad.

Arq. Margarita Díaz, funcionaria de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz": Depende de la actividad que vayan a realizar, eso depende de la actividad que vayan a realizar, tenemos el Centro Comercial La Merced, es un solo número de predio donde están funcionando un montón de actividades.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Pero eso es equipamiento, no podemos comparar un centro comercial con un edificio, lo que estábamos hablando, el espíritu de la Comisión es evitar la saturación en entes múltiples, en donde inclusive los zaguanes tiene licencia de funcionamiento.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Poniendo de ejemplo el tema de La Mariscal que en una misma casa por cada dormitorio tiene actividades.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Ahí quizás es más fácil. Presidente, porque la condición patrimonial puede ser un limitante para incorporación de múltiples LUAE, en otros casos donde la capacidad aceptiva del predio es más generosa.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Por ejemplo en Quitumbe, hemos hablado de Quitumbe.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Yo creo que no hay que confundir los ámbitos de gestión, uno la regulación del predio y la capacidad de desarrollar actividades en ese predio, por un lado, bajo condicionamientos de norma técnica evidentemente, y otra cosa es la gestión de control, y muchas veces se confunden los dos ámbitos y por un insuficiente control se terminan afectando usos de suelo y jerarquías viales, yo creo que ese es un error conceptual que puede comportar afectaciones importantes tanto para la movilidad como para las actividades dentro del predio, en el caso de Quitumbe, voy a desarrollar un poco esto, en el caso de Quitumbe la Córdor Ñan en un eje colector este – oeste que tiene una jerarquía múltiple, ahí estamos bajándole, por una serie de incorporaciones de discotecas, bares y karaokes, a R3 con la finalidad de que de alguna manera se condicione las existen en un tiempo de permanencia y no hayan nuevas; pero el eje como tal debería mantener su característica de múltiple, es un eje colector, es un eje articulador oriente – occidente, es un eje que tiene un ancho, tiene un perfil vial, que debería propender a la localización de actividades, a mí me parece que cuando utilizamos la herramienta de uso de suelo como una herramienta coercitiva para disminuir el número de actividades estamos, digamos, extralimitando un poquito la herramienta, eso debería ser ámbito e gestión de control.

Concejal Jorge Albán: Yo estoy de acuerdo que la Córdor Ñan es un eje que debería tener actividad múltiple, y no hay que utilizar la saturación en general porque la preocupación está referida más a la concentración de bares, karaokes y discotecas, por todos los temas, por lo frágil que resulta esa área, entonces hay que buscar una redacción que, en todo caso refleje eso; el cambiar a la Córdor Ñan todo es pedido de la gente, es pedido de algunos Concejales, pero tal vez no es lo más correcto, y si tuviéramos otra forma, tal vez, se debería mantener pero buscando esta restricción para las otras, porque, también es cierto que si es de múltiple y la norma permite que en múltiple se asienten estos sitios, cómo así me niegan, tienen razón los que reclaman, cómo así me están negando si está caracterizado.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Tal vez Concejal lo que podríamos es fortalecer las condiciones técnicas de licenciamiento.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Por ejemplo el número de parqueaderos, eso es.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Los aislamientos acústicos, las estrategias de despeje en mantenimiento de la acera.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Pero normalmente sí existe la reglamentación para un local, que sé yo, un restaurante, un bar, una discoteca, necesita un número determinado.

Concejal Jorge Albán: A lo mejor en la Córdor Ñan está mucho camino recorrido, pero no hay que seguir cediendo a esa cuestión, es lo que yo digo al menos, la Córdor Ñan tal vez ya está muy recorrido el camino, ya se han dado señales de que, en esa línea, pero no seguir, cuando surge nuevamente en algún otro lado, surgirá.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Algo igual ocurre en la González Suárez, frente al Hotel Quito, algo igual ocurre en la Av. Eloy Alfaro.

Concejal Jorge Albán: En todas las cabeceras parroquiales, algo igual ocurre en todas las cabeceras.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Hay tramos, que es básicamente por una ausencia de planificación de zonas rosa, en el fondo es eso, aparecen espontáneamente donde hay suelo múltiple y donde hay condiciones, digamos, de seguridad o urbanística.

Concejal Jorge Albán: Pero veré, aquí lo que podríamos poner es, bueno, la Córdor Ñan es un ejemplo, independientemente de cómo se resuelva la Córdor Ñan, llegar a definiciones finales sobre ese tema; lo que tal vez se podría decir es que sobre ciertos servicios habrán pautas de control de la saturación, o se establecerán pautas para contralar la saturación o algo por el estilo, y se elabora una norma genérica complementaria a la ya existente que regule un poco la densidad.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Por ejemplo, yo creo que ya vamos aterrizando, desde la saturación veríamos como algo negativo lo que tiene que ver con bares, discotecas y karaokes, ahí podríamos, tienen razón compañera, si es que hay una casa, un inmueble en donde tienen venta, se me ocurre, de lanas, venta de alfombras, venta de alguna otra cosa que no afecta realmente, hasta por el por el horario, no es que venden hasta las once o doce de la noche, no hay inconveniente, pero no así las discotecas, los bares porque ellos no solo que no cumplen con el número de parqueaderos sino que también generan ruido, y también son elementos concentradores de jóvenes en estado etílico, y con todos los problemas que puede traer, eso sería, trabajen en el tema para aterrizar, sería.

Concejal Patricio Ubidia: Tengo una inquietud, en el caso de la Eloy Alfaro, por ejemplo, que se vuelto una zona ya, ahí es donde está el ejemplo de saturación en las noches, de bares, karaokes, y es una zona residencial, la Eloy Alfaro y Portugal, y no cumplen con el número de parqueaderos, se toman las aceras, hay ciertas horas en las que toca pasar desviándoles a los jóvenes que salen en mal estado.

Arq. Margarita Díaz, funcionaria de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz": Cual es el problema ahí, que a raíz de que entró en vigencia la Ordenanza de Modernización para la emisión de la LUAE, se emite directamente sin hacer una previa verificación de si cumplen o no con las reglas técnicas formuladas para el funcionamiento de ciertas actividades, entonces ese es el problema por el cual se está saturando todos los sitios, no se verifica si tienen estacionamientos, no se verifica si cumplen con las normas mínimas, en caso de un siniestro, de puertas de escape todas esas cosas no cumplen con las normas, pero sin embargo a nosotros como Gestión Urbana o como Administraciones Zonales estamos atados de manos porque no se puede dar una verificación previa a la emisión de una licencia.

Concejal Patricio Ubidia: Es lo que hay que tener cuidado porque eso se puede transformar en una nueva Mariscal con el paso del tiempo.

Arq. Margarita Díaz, funcionaria de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz": En todos los sitios está, lastimosamente, teniendo eso, tenemos el caso de La Bota.

Concejal Patricio Ubidia: No me acuerdo, en esos lugares, solo había, me parece que había un solo karaoke, un bar no más, pero ahora ya es toda, ya está tomada totalmente toda.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: O sea lo que propone la arquitecta Díaz, me parece que es una solución operativa de procedimiento práctica, es decir, no les damos un licenciamiento sino una especial.

Arq. Margarita Díaz, funcionaria de la Administración Zonal Centro “Manuela Sáenz”: Sino una previa, sino una previa verificación.

Concejal Jorge Albán: Ahorita no hay significado pero tampoco es especial.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Digamos, hay unas condiciones que se verifican en detalle para poder llegar a la licencia.

Concejal Jorge Albán: Pero ahorita es ordinaria, no.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: No, es automático.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: El sistema es automático, no es simplificado, para emitir una licencia para lo que son bares, discotecas queda el trámite pendiente, cuando el administrado ingresa la solicitud que pendiente para que la Zona respectiva emita el ICUS, verificando la condición de la implantación, lo que lamentablemente, en la Ordenanza hablamos de que para discotecas, bares se deben ver lo que son condiciones de implantación lo que si hay es un vacío en cuanto a que ya verificado que cumple las condiciones de implantación, hay un vacío en qué momento se verifica las condiciones técnicas del local, que eso debe estar ligado, conjuntamente, previo a la emisión de la LUAE, es decir, en la 308 deberíamos, no sé cómo enlazarle, que el ICUS nos dice que es permitido, pero para emitirles la licencia hay ese vacío, en qué momento se hace la revisión de las condiciones mínima, por ejemplo, de que el local cumpla lo que dice Margarita, seguridad, puertas de emergencia, acústica en caso de bares, discotecas, pero lamentablemente ese vacío hay, que todavía no se enlaza en qué momento entre el ICUS que se emite y la emisión de la licencia, en qué momento se hace la verificación de las normas mínimas.

Concejal Jorge Albán: El simplificado es, presenta formulario con la meta que cumple las condiciones y le emiten automáticamente la licencia ese es el simplificado, no entran los bares, karaokes; en los bares, karaokes y discotecas, y en algunos casos son especiales y en la mayoría son ordinarios.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Especiales son por ejemplo las gasolineras, que teniendo uso compatible.

Concejal Jorge Albán: No, pero me refiero, pongamos esto de karaokes, discotecas.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Eso hasta ordinario puede ser.

Concejal Jorge Albán: El procedimiento, pero dependiendo el tamaño, me parece que puede pasar a especial, ese es el problema aquí, creo que en todos estos sí hay que distinguir, o sea, lo de la, como se llama lo que se incendió.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: La Factory.

Concejal Jorge Albán: La Factory, eso debería ser especial, porque reúne a, a cuántas gentes ahí, a centenas de gentes, entonces hay cosas que deberían tener ese carácter, algunas especiales dependiendo el tamaño o del tipo, de la combinación del tamaño y la actividad; en el ordinario lo que hay es 15 días, desde que se solicita, para que la Unidad emita la licencia, esos 15 días es para que haga la verificación básica de las condiciones, ese es el tiempo, ahí es donde debe actuarse, es poco tiempo, algunos pueden considerar que es poco tiempo, a mi modo de ver tiene que ser selectivo, y siempre hay la posibilidad, siempre hay la posibilidad de ex post, controlar, cerrar y castigar si es que no están cumpliendo, entonces, pero en algunos casos puede haber una actitud selectiva de la autoridad que emite la licencia o de quien hace la licencia para dar atención especial a cierto tipo de actividades, digamos así, pero hay un tiempo, se lo pueda ampliar a 30 días, no sé si ganamos mucho, pero tal vez, pero ahí hay un tiempo, o sea no es automático los bares, karaokes y discotecas, no es automático.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: A ver, entonces lo que estaríamos proponiendo es más un cambio en el procedimiento del licenciamiento, no cierto, en el cual, en función posiblemente del aforo y del cumplimiento, de la verificación del cumplimiento de la regla técnica, se le emite la LUAE, eso es lo que estaríamos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Es que eso es lo lógico y que consta en la norma pero no se cumple, y así sí hay deficiencia en el tema de control y tenemos las consecuencias que tenemos.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Esta concentración en la zona Quitumbe de las discotecas, una a lado de la otra, una sobre otra inclusive, lo que propusimos es generar una distancia, que exista una por cada 100 metros, eso dará una pauta de que no exista esa aglomeración que se está teniendo y eso lo estamos proponiendo en esta nueva.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Sí hay que incorporar, justo lo que hablaba el Concejal Jorge Albán de la Factory recordaba que los dos estuvimos en la Comisión de Suelo cuando lamentablemente se dio esa desgracia y la Comisión aprobó esa discoteca, pero solo esa y en la realidad hubo tres y con todas las faltas de control, ahí fue algo catastrófico que se tomaron el nombre de la Comisión para hacer lo que les dio la gana y cuando la resolución de la Comisión fue puntual, sin lo que evidenciamos cuando se dio esa desgracia, y eso fue muy lamentable, son ejemplos que a nosotros nos sirven para ser mucho más meticulosos y exigir el cumplimiento de las norma porque ayer fue la Factory mañana puede ser cualquier tema que es complicado y a través de este ámbito legislativo podemos evitar el cometimiento de cualquier infracción que pueda coadyuvar a desgracias personales que es lo que podemos dejar pasar.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Presidente, la distancia entre locales que propone María, 100 metros dices tú podría ser otra distancia, en práctica creo que no es

muy fácil de aplicar, porque la lógica de implantación de locales funciona por economía de aglomeración, uno va de este local a este bar, luego vas al choripán, luego, es que es complicado, o sea no es tan, cualquiera de estas, es difícil decir aquí hay un discoteca más allá hay otra, no funciona exactamente así.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Es un tema complejo yo creo que ahí hay que hacer distinción, por ejemplo La Mariscal amerita un tratamiento diferente a lo que puede ser un eje múltiple, que se me ocurre en alguna otra avenida como la misma Eloy Alfaro por ser una vía colectora, entonces sí necesitamos tener ese tipo de distinciones para no, bueno pero avancemos queda pendiente en desarrollar estos temas que se han reflexionado para ir aterrizando por favor, entonces miren saturación.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: El uso natural y patrimonial, tienen alguna observación con respecto a este tema.

Concejal Jorge Albán: Ahí, a ver ahí tal vez esté implícito, me parece que en el título o en el texto debería ser más explícito, porque en realidad lo que tenemos es el área, como es que le llama, el área del centro histórico que es el área, hay un patrimonio concentrado y hay un patrimonio disperso, eso continuo, patrimonio continuo que es básicamente el Centro Histórico o así se interpretaba el Centro Histórico el patrimonio continuo y el patrimonio disperso, pero en realidad sí hay zonas de patrimonio continuo, hay otras zonas a parte del Centro Histórico que son de patrimonio continuo, que son las plazas principales de todas las parroquias rurales o Guápulo, o algunas zonas, digamos así, de la Floresta esta rato la Floresta me parece que tiene 160 y pico de bienes inventariados y tiene una ordenanza especial, entonces me parece que hay que pensar en una redacción que aclare eso, aquí dice áreas históricas, algunos son patrimoniales no necesariamente por la interpretación que se da, claro todas las zonas son históricas, aunque sean de historia corta pero son históricas, yo sugiero pensar un poquito el título con lo que estoy diciendo, no sé si utilizar incluso los términos que establece la ordenanza de patrimonio, patrimonio continuo o incorporar el concepto de inventario, tal vez también se podría incorporar el concepto de inventario para dejar más claro es resultado y están inventariados igual bienes o zonas o subzonas, a parte del centro histórico que tiene su.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: O sea las zonas están delimitadas.

Concejal Jorge Albán: Al menos muchas zonas, muchas zonas están delimitadas, en realidad hay una delimitación que se hizo y hay un proyecto de delimitación adicional que no está aprobado, hay una delimitación antigua y hay un proyecto nuevo de delimitación pero que no está aprobado todavía, pero en las delimitaciones antiguas si está por ejemplo alrededor de los parques centrales de las cabeceras parroquiales y algunas zonas, una delimitación demasiado débil, a mi modo de ver en Guápulo por ejemplo, entonces hay una propuesta de delimitación nueva, pero con eso dejamos abierto, algún rato creo que hay que avanzar en esa línea, dejar una delimitación, como ya existe eso ya es aplicable y cuando se mejore la zonificación ahí se.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: O sea, inventario continuo o selectivo.

Concejal Jorge Albán: Las diversas formas de inventario continuo y selectivo, eso va, para dar cuenta que no solo es excepción, hay que buscar una redacción.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Pero por favor alguien tome nota y pongan ahí para que no se olviden, como saben hacer le escriben para que desarrollen.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Porque los predios H, digamos que están asignados como áreas patrimoniales, ahí hay un problema, que no es exactamente uso de suelo áreas patrimoniales, tienen a nivel de zonificación los índices de aprovechamiento, no cierto, o sea dices es H1, H2, H3, que es equivalente a R1, R2, y R3, es un poco así, no cierto; cuando vez el uso del suelo están vinculados a la residencial, o sea hay gradaciones de H, referencia al 1.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: No, todo se maneja con H cuando sale en el IRM, no sale H1 ni H2, solo sale H.

Ing. Marcelo Yánez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Pero son usos de suelo, y el uso de suelo.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Pero el uso de suelo sí, pero sale como residencial no como H de historia.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Solo hay un uso de suelo como tal, historio, el H puede estar en residencial, en múltiple.

Ing. Marcelo Yánez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Las áreas patrimoniales, esenciales que hemos analizado, es para proteger por ejemplo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Más es de protección que limitación de usos, eso debe estar en la redacción, en el desarrollo, con lo que dijo también Jorge, es más.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Es casi una afectación, es una afectación, claro la protección es asemejable a una afectación, son bienes afectados por un nivel de protección mayor.

Concejal Jorge Albán: Pero sí tienen territorialidad, lo más claro es el Centro Histórico.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Cuando hay delimitación, eso sí es área histórica.

Concejal Jorge Albán: Eso es el Centro Histórico, pero eso digo que de todas maneras también hay otros más chiquitos pero hay territorio también, entonces es cierto que es un condicionamiento como de zona de riesgo, digamos, como el que comentamos ahí que es zona de riesgo, es un condicionamiento de, pero también es una realidad territorial.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Cuando hay un conjunto tiene que ser un todo territorializado.

Concejal Jorge Albán: Como es el Centro Histórico, el más claro que son, bueno son casuísticas de vivienda o de edificaciones, entonces es una combinación de ambas cosas, si hay que mejorar esa redacción tal vez.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Tenemos por ejemplo una parte que es protección eso está puesto como polígono de patrimonio porque esa protección, tiene que protegerse en la zona que está ahí, pero aquí en el Centro Histórico como tiene un uso residencial, el uso no le aplica pero tienen la restricción de, tiene la restricción patrimonial pero con el uso residencial.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: En la Ordenanza 172 aparece como asignación especial que está aquí y señala lo siguiente: "para edificaciones en los entornos de las plazas centrales de las cabeceras parroquiales y otros lugares de interés urbanístico que deban conservar las tipologías existentes, para lo cual contarán con un régimen normativo específico para la edificación, definido por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, entonces sí este texto.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Pero eso está relacionado a la delimitación de una zona, esas zonas que son de interés para la conservación son ZH, esto está claro y ahí hay un expediente de delimitación que sustenta al valor histórico, pero qué pasa con los predios selectivos.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: También están, son inventariados.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Son inventariados y reciben H.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sí, pueden no recibir H pero te va a salir abajo en la nota del IRM que son predios inventariados, sí existe eso ahí, hay una base de predios inventariados que lo han ido levantando los compañeros del centro histórico, o sea las dos partes del IRM están bloqueadas.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Avancemos, simplemente acoplamos lo de continuo, selectivo, lo de protección que es el espíritu de la histórica, el cuadro está establecido que más viene, condiciones y viene uso industrial, ya ahí hablaba la primera observación del Concejal Jorge Albán sobre la maquinaria, hay que revisar a qué nos referimos con maquinaria versus lo que es permitido en R1, R2 y R3 que es la inquietud muy importante, tomando como ejemplo las imprentas, de ahí vamos a industria de mediano impacto, no hay cambios, no hay amarillo, para ir viendo de lo que tenemos, maquinaria este es para ver en todas las R, para ver cómo se puede manejar, de ahí vienen mediano impacto, alto impacto, ahí que dice, si es que hay amarillo avisaran por favor.

Ing. Marcelo Yáñez, Funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Ambientales emitidas por la entidad competente.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Estamos esas en el mediano impacto.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: En la de mediano impacto.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Mediano impacto por la Secretaría de Ambiente decía.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Es por la entidad competente por lo que está repitiéndose el Ministerio de Ambiente con la Secretaría de Ambiente algunas competencias, nos quitan la competencia y nos devuelven la competencia, es preferible.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Entidad competente, pero esto de entidad competente local o nacional, la que corresponda.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: La que corresponda, porque como dice Álvaro, a veces se va para el Ministerio después nos regresan, otra vez nos quitan y después regresa.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Depende del caso, si es que es muy complejo al Municipio, en industrial de alto impacto hay algún amarillo.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: No hay ningún amarillo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Industrial de alto riesgo.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Tampoco.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Y parque industrial por qué le tacharon acá.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Porque no es una de las categorías, el parque industrial es una modalidad, no está.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Parque industrial es un conjunto.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Dentro del uso industrial.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Pero le estamos eliminando solo eso, nada más.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Nada más, solo este.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Solo el título y está reubicado.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Era E antes, ahora ya se elimina la E. El detalle de las actividades industriales entre cada grupo consta en el cuadro cuatro, esta calificación está referida a la aplicación de la normativa ambiental vigente; escenarios de control, eso también se, por qué se elimina escenarios de control, qué quiere decir escenarios de control.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Además estaba suelto, o sea en el texto estaba suelto eso.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Estaba suelto, o sea se quedó como suelto, por eso como esta suelto preferimos eliminarlo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: O sea no tenía sentido, qué harían, se les fue en el texto.

Ing. Marcelo Yáñez, Funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Se les fue en el texto de otro lado.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Cuadro cuatro: clasificación de las actividades industriales.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Esos cuadros estamos incorporando.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Esos cuadros se incorporan, dices Pablo.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: De actividades sí.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: A ver, vamos viendo los cuadros.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Todos los cuadros fueron incorporados, en la última ordenanza no estaban los cuadros porque estaban expedidos en el CIU, nosotros hemos recuperado estos cuadros y los hemos vuelto a cargar a todo el paquete del PUOS.

Arq. Margarita Díaz, funcionaria de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz": Le retomaron porque eso si constaba en la 171.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sí, más que todo en la reforma.

Arq. Margarita Díaz, funcionaria de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz": Retomaron, porque en la 171 sí constaba eso, luego le eliminan y le ponen los códigos CIU desglosados y estos cuadros ya no estaban usando.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Son anexo único, el anexo único del CIU.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Ahora ya le ponen como cuadro.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Es un poco para facilitar la gestión, un poco para vincular la gestión y facilitar el proceso de gestión.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Muy bien, ahí lo que hay que ver es el tema para que encaje R1, R2 y R3, sobre el tema de maquinarias, Álvaro.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del Concejal Sergio Garnica Ortiz: Perdón, es decir con lo que han dicho, con el agregar estos cuadros estamos trayendo como una ayuda memoria, quizá, a la ordenanza para poder revisarlo ahora parece buena idea, la pregunta, no tendremos contradicción, el CIU que ya desglosa individualmente la actividad contra estos cuadros.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: De hecho estas estaban homologadas en el CIU, estas actividades estaban homologadas ya en el CIU.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Sí. pero toma fuerza lo que ayer hablábamos, el lunes fue, hablábamos sobre la incorporación de las actividades que tiene que revisar igual por órgano legislativo, porque estos fueron aprobados o van a ser aprobados por órgano legislativo ahí se superaría, si es que hay alguna incorporación adicional hay que reformar.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Al pie de cada cuadro hemos puesto esta nota que señala lo siguiente, listado de las actividades y establecimientos que constan en el cuadro, en este caso cuadro cuatro, se incorporaran y homologaran las contempladas en el cuadro CIU 4.0 – INEN, es decir, sobre las nuevas actividades se cargarán acá.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Sí pero ahí el tema, donde está el Procurador, el tema es que la homologación del listado del cuadro CIU va a ser hecho a futuro de acuerdo a al cronograma que consta en la transitoria, ahí necesitamos órgano legislativo para incorporar, porque no puede incorporar por parte administrativa.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: En este caso es la ordenanza.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Sí pero es que este rato no tenemos el cuadro del CIU, entonces eso corresponde o eso va a ser el resultado de ese cronograma que sí le hacemos constar.

Concejal Patricio Ubidia: Seis meses dijeron, es más.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Sí son seis meses, nueve meses, al final de los nueve meses conoceremos la Comisión y diremos al Concejo, saben que vamos a reformar el cuadro número cuatro porque ya está incorporado y le ponemos, porque si ponemos así queda abierto a que se incorpore automáticamente y eso no es lo adecuado al procedimiento parlamentario como legisladores.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Entonces ahí habría que modificar que debería aprobarse.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: No, lo que deberíamos hacer es al listado de las actividades que constan en el cuadro número cuatro se incorporaran y homologarán las contempladas en el cuadro cuatro CIU de conformidad al cronograma, porque en el cronograma hay que incorporarle aprobación del Concejo nada más al final, en estos meses, en los nueve meses tenían establecido en detalle cual va a ser el desarrollo y al final remitir al Concejo para su aprobación, previo al conocimiento de la Comisión.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Concejal, pero cabe poner una redacción que.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Yo creo que no cabe aquí, no cabe aquí, esto deberíamos más bien eliminar y como ya está en la transitoria el cronograma, en el cronograma sí poner, porque de gana vamos a confundir, las actividades vamos a recoger pero cuando ya estén hechas, ahorita no hay, sigamos.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Aquí solo debe tomar lo del parque industrial porque estaba arriba como concepto de parque industrial.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Yo creo que ese concepto no puede ser parte del PUOS.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Está en el PUOS.

Arq. Margarita Díaz, funcionaria de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz": Debería estar en el Régimen.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Claro como una figura de planificación, no es un uso de suelo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Igual es en los cuadros anteriores lo que acabamos de ver, acabamos de áreas históricas igualito, eso queda.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Estamos proponiendo eliminar la figura de parque industrial del PUOS.

Concejal Patricio Ubidia: Por qué razón.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Porque el parque industrial en realidad es una figura de planificación urbanística, es una lotización industrial, que debe ser parte del régimen de suelo donde están todos los elencos de herramientas de planificación urbanística, no es un uso de suelo en sí mismo.

Concejal Patricio Ubidia: Un plan especial sería eso.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Perfecto, o sea se aprueba mediante un plan especial que regula al parque industrial, no es parte del PUOS, luego eso se cambia a I2, I3 a lo que quepa.

Concejal Jorge Albán: Disculpen, me regreso un poquito, industrial de mediano impacto, en el industrial de mediano impacto en el texto no en el cuadro, en el texto de industrial de mediano impacto, en el de bajo impacto ya hice la observación sobre la maquinaria, en el de mediano impacto hace referencia a los estudios ambientales, clasifica en dos, clasifica en dos y hace referencia a que el uno tenga como referencia la línea ambiental, la línea práctica ambiental, y el otro a estudios de impacto ambiental, eso está para empezar desactualizado, eso está desactualizado porque hay una disposición del Ministerio que todos se guíen a la clasificación nacional y se eliminaron ahí algunas cosas y cambiaron ahí algunas cosas, entonces hay que actualizarlo en función, más allá de que la nueva ordenanza ambiental este aprobada hay que seguir la norma nacional, sugiero y recomiendo eso porque si no, o sea que hay que aprobar ese orden, esa clasificación nacional hay que aprobarla porque bajo la amenaza de que si no nos quitan la competencia ambiental, así que no hay por donde perderse ahí más allá de cualquier consideración, me parece que de todas maneras es útil y simplifica algunas cosas, simplifica algunas cosas, yo sugiero revisar todo ese texto, pero además, sugiero revisar esa subclasificación de las I2, de las de mediano impacto, no puede encontrar yo una explicación suficiente, si se dan cuenta que hay una subclasificación, no cierto, se habla de dos tipos de industrias de mediano impacto que se refieren a dos instrumentos de manejo ambiental, la guía y el plan de manejo, el plan de manejo de acuerdo a la normativa, de lo que yo entiendo, solo se aplica con seguridad a las I4 y posiblemente a un buen segmento de las I3, esto casi seguro que a ninguna I2, estoy casi seguro puedo equivocarme, en todo caso como hay una clasificación que tiene el Ministerio hay que guiarse por esa clasificación y ser compatibles con eso; yo ya terminé, pero vean en el cuadro respecto a la I2 también hay una subclasificación que habla de I, o sea II1A, II y II2, en el cuadro, o sea hasta formalmente no me parece que es coherente, II1A, debería ser II1B, hasta formalmente, y luego hay una raya la medio que divide en dos segmentos, es eso a lo que se refiere la subclasificación que está en el texto, o sea me parece que hay que darle un poco más de orden hasta formar a este, no me detengo más, la fabricación de pirotecnia nacional me parece que tiene un cierto tratamiento un poco especial, no cierto, porque es un poco artesanal.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Hay artesanal e industrial.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Por eso le separamos, la pirotecnia le separamos como industrial bajo impacto, es de bajo impacto se permite en usos residenciales 2 y 3.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Le bajaron.

Concejal Jorge Albán: Si ven que en el cuadro hay una cierta inconsistencia formal, o sea esa es industria 1, I1 es de bajo impacto, aparecía como de mediano impacto.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: O sea este rato estamos incorporando el bajo impacto.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Estaba en bajo impacto, si no que la de bajo impacto se clasifica en II1A, y en II1B, eso es lo que está reformando,



como dice el Concejal Albán que no hay formulación de aclaración, ahorita ya más o menos le mejore, pero eso es lo que también dice que falta la parte A y la parte B, que debería tener A y B.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Bueno, pero se está creando ahorita el A y B, no cierto, Marcelo, se está creando el A y B porque yo no le veo aquí.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sí está creándose.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: A ver, regresemos a parque industrial, porque quieren sacarle de aquí.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: El parque industrial es una modalidad, como bien lo señalo, la numeración de industrias pueden ser de varias tipologías como nos pasa con el parque industrial Turubamba o el parque industrial Quito que ubicadas dentro de una gran área industrial hay una concentración de industrias en una calificación industrial donde pueden funcionar varias industrias de diferente tipología, si quieren es urbanización industrial, entonces esta modalidad no es una categoría de los tipos de uso industrial si no es eso, una urbanización o un fraccionamiento para uso industrial que necesariamente debe estar inmerso dentro de un área calificada como I2, como I3, como I4 bajo un acuerdo de quizá como un modelo de urbanización mezclada con propiedad horizontal, porque debe tener ciertas condiciones de funcionamiento que beneficie a todos los integrantes de esta gran urbanización industrial y hay unas reglas de juego que los de franquear en esta urbanización industrial, un caso muy adecuado en este ejemplo sería el parque industrial Quito que tienen 16 lotes, han hecho una urbanización, han dejado espacio verde, ni más ni menos cumpliendo lo que es una urbanización pero con un uso industrial cada lote tiene derecho de construir con ciertas condiciones establecidas en su ordenanza particular y tienen servicios comunes, áreas comunes y tienen un reglamento interno que es el que marca las condiciones y las características de su funcionamiento.

Concejal Jorge Albán: En un parque industrial puede haber combinación de tipo de industrias.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sí.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: De un, dos, tres, cuatro, sí.

Concejal Jorge Albán: Yo estoy de acuerdo.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: No tiene mucha lógica.

Concejal Jorge Albán: No, sí tiene cierta lógica, tal vez hay con límites, porque no hay norma específica, no cierto, pero uno que incluya industria 4 debe tener condiciones de cuatro pero que incluya al tres, puede incluir al tres o al dos, es decir tiene que regirse por la categoría más alta, digamos, entonces yo estoy de acuerdo con lo que usted dice, o sea en realidad no es un uso del suelo, es un forma de, sí, urbanización industrial como usted la llama, yo estoy de acuerdo, pero debería haber tal vez una norma general que señale, a ver, porque el parque industrial es una forma de mejor usar el suelo industrial, no cierto, es una modalidad de mejor usos de planificación, de



uso de suelo industrial y con esta característica que sea explícita porque a veces genera confusión, podría salir de aquí, pero en algún lado debería haber una formulación general respecto de que dentro de las áreas industriales se aceptaran estas modalidades de asentamientos de parques industriales que tengan a, b, c, d cosas, yo creería que eso puede ir así.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sería dentro de las condiciones.

Concejal Jorge Albán: Las condiciones, puede ser las condiciones, pero digamos las condiciones son, en el camino de condiciones podría haber una formulación general sobre el tema, sobre el parque digamos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Entonces no hay inconveniente le sacamos el parque industrial al régimen con un genérico, para tener una habilitación.

Concejal Jorge Albán: Yo tengo unas condiciones, tengo un par de cosas, ya pasamos eso, está aquí condiciones de implantación de urbanizaciones industriales; tal vez ahí entonces, ahí está, ya no hay que crear nada, o sea se elimina esto, está la condición de parques industriales y tal vez ahí un genérico respecto a la posibilidad de combinación de tipos industriales; yo tengo en la anterior, tengo.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Las condiciones se quedan solo hay que incrementar un punto que pongamos un genérico de que exista la posibilidad de que en los parques industriales puedan coexistir muchas.

Concejal Jorge Albán: A ver, para avanzar un poquito, disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la Secretaría de Ambiente y demás organismos competentes en la materia y conforme a la ley, la prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizará conforme la legislación ambiental local, esto están eliminando, están proponiendo eliminar, no cierto.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: No está eliminado, está recogido, cada párrafo decía la disposición de desechos sólidos industriales tiene que acogerse a la legislación ambiental, la prevención y control tiene, entonces se agrupo, todo ese texto se hizo uno solo, los cuatro textos no están eliminados.

Concejal Jorge Albán: No estoy entendiendo.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Perdón, si usted ve aquí dice la disposición de desechos sólidos industriales se sujetara a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la Secretaría de Ambiente, acá dice lo mismo la prevención de control de la contaminación de las aguas residuales e industriales se realizara conforme a la legislación ambiental vigente, o sea el texto de acá es igual, se agrupo aquí.

Concejal Jorge Albán: Si eso está tachado es porque proponen eliminar.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: No, esta agrupado aquí, cogemos el texto que dice la disposición de desechos sólidos industriales que dice aquí, la prevención y control de la contaminación por emisión que esta acá, y así los otros textos, o sea no está eliminado esta agrupado porque es muy repetitivo el texto, esta agrupado todo lo que dice ahí no se está eliminando.

Concejal Jorge Albán: O sea usted está proponiendo eliminar el párrafo este más el de la prevención.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Estamos recogiendo la disposición de desechos sólidos, la prevención todo en un solo texto.

Concejal Jorge Albán: Y todo eso aglutinarle en este párrafo.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Todo esto dice que tienen que acogerse a la legislación ambiente vigente, entonces lo que se hizo, estaba muy repetitivo, el agrupar todo porque todo se tiene que acoger a la legislación ambiental vigente, no se está eliminando, se simplifica.

Concejal Jorge Albán: Esta bien, la siguiente observación ahí mismo es el genérico del aeropuerto esto aparece en varios lados, en toda la aproximación del aeropuerto, están proponiendo eliminar.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Abajo esta la implantación de industrias cercanas a la zona, lo que hizo un nuevo texto lo que está en azul dice: la implantación de industrias cercanas a la zona de restricción aeroportuaria requerirán el informe de la entidad reguladora o aeronáutica del país.

Concejal Jorge Albán: Entonces verá, que es lo que pasa, que eso está en varios lados porque esta norma de que se le pida autorización aeronáutica es para cualquier tipo de construcción, de edificación no solo para los industriales, para todas, para un hotel, para un edificio, para una casa, para una industria, para una bodega, para un almacén, para lo que sea, entonces me parece que hay que encontrar una, esto digamos, habría que poner un genérico respecto al procedimiento, es decir en las zonas del cono de aproximación del aeropuerto.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Concejal no es solo en el cono, porque estuvimos hablando de lo permisial y necesitan también los helicópteros conos.

Concejal Jorge Albán: Sí, hay ahí un lío de que también a los lados, ahí hay unos líos que eventualmente la propia autoridad aeronáutica no tiene claro, pero digamos, para no entrar en clasificaciones en forma general, avanzamos.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Perdón, no sé, de pronto como dice genérico para todas las implantaciones, porque realmente aquí se está haciendo una restricción respecto a la implantación de industrias cerca del área del aeropuerto es por el impacto de la actividad como tal, en cambio en el otro caso de la construcción, por ejemplo de lo que usted dice hoteles y todo eso, tiene que ver más en función primero la compatibilidad del uso y de ahí la altura; la altura esta dado porque en los predios cercanos al aeropuerto sale una

observación que dice que tendrá que pedir un informe de la entidad competente respecto a la altura, entonces son dos cosas totalmente diferentes.

Concejal Jorge Albán: Seguramente son complementarias, seguramente complementarias porque la industria también mide la altura de la edificación y otro tipo de impactos que puede haber, pero seguramente hay otro tipo de impactos que seguramente deberá considerar de autoridad aeroportuaria, pero independientemente de eso todas requieren un informe, una autorización previa.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Lo que pasa que ponemos tan amplio para todas las implantaciones estaríamos diciendo para cualquier tipo.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: No, solo a las que están dentro de la zona del aeropuerto.

Concejal Jorge Albán: No, solo las que están, y lo ideal sería, me parece a mí, de una vez delimitar esas zonas, porque hemos tenido, bueno hace dos años y medio tuvimos bastantes líos respecto a cuál era la delimitación de la zona que ellos querían implantar y se iban hasta, querían irse hasta pasando Puembo, o sea por el lado oriental querían irse hasta pasando Puembo y hasta pasando Yaruquí, o sea un área gigantesca lo cual no es aceptable, y me parece que hasta, a mí me generó hasta desconfianza, imagínense lo que tienen que hacer, la tramitología que hay que hacer y la autorización que tienen que dar ellos para cualquier cosa, eso es monstruoso, entonces me parece que sería ideal delimitar, en todo caso si no podemos delimitar ahora, aunque yo sugeriría hacer el esfuerzo de una vez delimitar o tener parámetros de delimitación, en todo caso debería haber un procedimiento bien precisos respecto a la zona de influencia.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Nos hemos reunido para este tema con funcionarios de la Dirección de Aviación Civil y ellos nos han entregado un digital de la zona de obstáculos que ellos piden, aparte de eso también nos reunimos con compañeros del bloque aeropuerto, de la Empresa Aeroportuaria que ellos también están generando una norma reciente, acabaron de generar una norma reciente de lo que es afectación por el manejo de desechos del manejo de avícolas y manejo de otro tipo de alimentos de industria alimentaria que existe en la zona que atraen a los gallinazos específicamente y que es un problema para el aeropuerto, ellos están inclusive en esta zona pidiendo mucha más, una zona mucho más amplia de la que tendría la zona de obstáculo.

Concejal Jorge Albán: Perdón, pero depende para qué, porque por eso digo no solo son las industrias son los focos de agua que son los que atraen a las aves, no solo son gallinazos cualquier tipo de aves, es la actividad agrícola, es el manejo de desechos, el sistema del INGA eventualmente puede estar lejitos, pero todo eso habría que considerarlo, o sea no es solo los temas de impacto ambiental no solo de industrias, son varias otras actividades.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Por eso es que en forma general estamos poniendo zona de restricción aeroportuaria porque ya no es solo.

Concejal Jorge Albán: Puede estar bien, pero si de una vez tienen ya un anexo técnico de la, hacer referencia al anexo técnico.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: No hay problema.

Concejal Jorge Albán: Pero hay que ser un poco duro porque el anexo técnico a ratos, bueno habría que ver, sí me gustaría que me pasen algún rato. Estamos en equipamiento, en equipamientos tengo el zonal, en el cuadro están proponiendo eliminar.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Reubicar, se le está reubicando como un comercio sectorial, como un equipamiento de categoría sectorial.

Concejal Jorge Albán: Por qué y de una vez los centros de interpretación de la naturaleza, ecológico, jardín botánico, por qué.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Lo estaban proponiendo reubicar porque consideran que esta más o menos a la misma categoría de lo que se está manejando lo que son colegios y unidades educativas, porque causan el mismo impacto que estas unidades de educación.

Concejal Jorge Albán: A ver, que es lo que se elimina, en realidad los centros de interpretación suben al EEZ1, cierto.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Que se remita en el ESZ en el sectorial el instituto de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas talleres y representaciones.

Concejal Jorge Albán: En el zonal había o hay EEZ, que es uno, cuatro o que.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Había el EEZ1 y el EEZ2.

Concejal Jorge Albán: Están proponiendo eliminar EEZ2.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: El EEZ2 y que quede solo.

Concejal Jorge Albán: Y qué diferencia tenía con el EEZ1.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Porque el EEZ2 tenía que ver más con lo que es la naturaleza, es más este uso generalmente estaba permitido en lo que es protección ecológica, entonces se tiene que darle un impacto mayor de clasificación.

Concejal Jorge Albán: Claro, pero es que de alguna manera, a ver.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Igual, al eliminar el EEZ2 y dejar como EEZ se le está dejando que sea permitido justamente en las zonas que era permitido el EEZ2, o sea no se le está, o sea justamente puede ir en el área de protección ecológica.

Concejal Jorge Albán: A ver, se elimina los institutos de educación especial que diferencia tiene con centros tecnológicos superiores.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Los institutos de educación especial están un poco más dirigidos a personas con capacidades especiales.

Concejal Jorge Albán: Pero que diferencia en términos de un servicio zonal tiene eso frente a un centro o instituto tecnológico superior.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: La cobertura de alcance que tiene nos parece que debería ser más en el nivel sectorial antes que en el nivel zonal.

Concejal Jorge Albán: Por qué.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Porque eso es lo que se quiere garantizar, hay demanda por este tipo de equipamientos a nivel sectorial más que en nivel zonal.

Concejal Jorge Albán: Déjeme dudarle porque, además por ser persona con capacidades especiales mientras más cerca este de donde vive.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Justamente por eso, al ser sectorial permite que este un poco más cercano el zonal figura más distancia.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Pueden ubicarse a menos distancia entre ellos incluso, el zonal es más grande abarcaría más.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Hay más restricción en cuanto a su implantación, en cambio en le sectorial es mucho más permisible en más sectores de la ciudad.

Concejal Jorge Albán: Ya, me han convencido, de ahí yo me voy a los servicios funerarios, se le está poniendo los crematorios como zonal.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Actualmente están como zonal los crematorios, como zonales y metropolitanos.

Concejal Jorge Albán: No está como sectorial.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: No, los cementerios de categoría zonal y metropolitanos son los que se consideraban que podrían tener crematorio y eso está actualmente vigente.

Concejal Jorge Albán: A ver, pero que es lo que se está tachando en el sectorial.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: En le sectorial más vale lo que se está es incrementando lo que es la tanatopraxia y la preparación de



cadáveres, lo que pasa es que se quería poner preparación de cadáveres para su inhumación o cremación fuera del lugar, se quería aclarar porque estaban queriendo confundir que como decía preparación de cadáveres para su inhumación, querían ellos asumir que se les estaba permitiendo que sean crematorios, entonces preparación de cadáveres.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Hay que tener cuidado, por ejemplo el Plaza Girón que queda en la 12 de Octubre y Veintimilla, ellos, te acuerdas que tuvimos que revisar la vez anterior y no tenían permiso para la cremación, no sé si sigue ahí, ya salieron o no.

Arq. Margarita Díaz, funcionaria de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz": No tienen, sigue ahí.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Eso es un problema por el alto nivel de mercurio y todo, que era un elemento químico.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Están actuando sin permiso porque ni la normativa lo permite ni nadie les.

Concejal Jorge Albán: No están quemando ahí, no cierto.

Arq. Margarita Díaz, funcionaria de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz": Velan ellos ahí y la cremación la realizan en los camposantos, se van al Parque de la Paz lo hacen así.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Pero ya no están cremando ahí.

Arq. Margarita Díaz, funcionaria de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz": No han cremado nunca, no tenían permiso, quisieron obtener el permiso, pero debido a la emisión de líquidos que genera la cremación quedo prohibido.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Hay que tener mucho cuidado con eso, pero donde sí creman es en la América y, antes de la.

Concejal Jorge Albán: Tampoco, en el único centro urbano que yo conozco que creman es en la Granados y esa ha causado un poco de bulla, que estudios técnicos hay de los afluentes que generan eso, hay estudios.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Yo que sepa no.

Concejal Jorge Albán: Yo creo que no hay, no hay porque se crema con temperaturas tan altas que ni siquiera genera carbón, entonces me parece, pero socialmente es tremendo.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Me parece, perdón un ratito, me parece que cuando algún momento quisieron sacar los permisos para la funeraria El Girón, justamente que querían hacer un crematorio, ahí vinieron compañeros de la Secretaría de Ambiente en la que ellos decían que sí genera, como decir unos gases tóxicos al ambiente.

Arq. Margarita Díaz, funcionaria de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz": El problema es que los fluidos que se generaban ahí iban a ir a la red pública de alcantarillado y se iban a mezclar.

Concejal Jorge Albán: Pero cómo.

Arq. Margarita Díaz, funcionaria de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz": Eso es lo que dijeron y que tenían que tener unas instalaciones especiales por esa razón no se dio.

Concejal Jorge Albán: Son instalaciones especialísimas y todo queda reducido con un montón cenizas que le entregan a la gente.

Arq. Margarita Díaz, funcionaria de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz": Los fluidos que se generan era.

Concejal Jorge Albán: A ver, y otra pregunta al respecto, de lo que yo conozco, a ver se crema en Monteolivo, ahí sí se crema, y el otro sitio en donde se crema es en la Granados y, creo que es el Memorial, que está a lado del cementerio del Batán, uno ubicado en ese sitio, es revisión zonal, sectorial de que es.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Esta en uso múltiple y es equipamiento.

Concejal Jorge Albán: Esta en uso múltiple, es equipamiento.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Zonal es.

Concejal Jorge Albán: Por qué es zonal.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Es metropolitano pero se permite en uso múltiple los parques cementerios, camposanto.

Concejal Jorge Albán: O sea hay sitios en donde los límites entre lo sectorial y lo zonal son un poco vagos, entonces a ver, primero quiero quedar claro, se aceptaba, porque están tachando ustedes, están proponiendo tachar para su inhumación o cremación fuera de lugar.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Así era la propuesta.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Era una propuesta para un poco aclarar que no se iba.

Concejal Jorge Albán: No es que así dice la norma ahora.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: No, era la idea de aclarar.

Concejal Jorge Albán: Pero entonces, o sea propongan nomas para que ponen tachado, porque si ponen tachado parecería que están cambiando.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Lo que pasa es que se nos pasó.

Concejal Jorge Albán: Y lo que se está manteniendo es como zonal, zonal y metropolitana, zonal.

Arq. Margarita Díaz, funcionaria de la Administración Zonal Centro "Manuel Sáenz": Los crematorios

Concejal Jorge Albán: Ese sitio, repito el caso porque ha sido el que más bulla ha habido, ese sitio en la Granados a lado de dos cementerios hay ahí, ese mismo es un cementerio, es un cementerio vertical, es zonal o metropolitano.

Concejal Patricio Ubidia: Ese creo que ese metropolitano.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sí tiene permiso de cremación tiene que ser metropolitano.

Arq. Margarita Díaz, funcionaria de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz": Ese fue construido y aprobado por la Comisión, porque ahí había una capilla que no podían derrocar, le mantuvieron la capilla y construyeron el cementerio y se aprobó en la Comisión de Áreas Históricas, su pregunta es que si es zonal o metropolitano.

Concejal Jorge Albán: No, no, no, lo que pasa es que a veces se confunde, lo que se aprobó en Áreas Históricas es el mantenimiento y la recuperación de la capilla, las Áreas Históricas no puede aprobar.

Arq. Margarita Díaz, funcionaria de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz": Se aprobó la construcción.

Concejal Jorge Albán: No, no es así, no es así, lo que pasa es que alguna gente quiere interpretar así pero es un equívoco, Áreas Históricas no puede aprobar un proyecto arquitectónico de nada, aunque sea, aunque sea en un predio inventariado, pero no puede aprobar un proyecto, lo que aprueba, no lo aprobó, yo estuve ahí discúlpeme.

Arq. Margarita Díaz, funcionaria de la Administración zonal Centro "Manuela Sáenz": En la 12 de Octubre tenemos el edificio donde está el castillo atrás y aprobaron.

Concejal Jorge Albán: A ver, esa es la interpretación equivocada que ustedes hacen, yo estuve en la Comisión que aprobó las dos cosas y lo que se aprobó es un proyecto de recuperación de esos bienes patrimoniales y por ley, por ordenanza cuando el reino de bienes patrimoniales son más amplíos, en esos terrenos más amplíos, en esos terrenos sobrantes, tiene y puede presentar otro proyecto, quién tiene que aprobar ese otro proyecto, no es la Comisión de Áreas Historiadas, es la Administración Zonal o la Secretaría de Territorio y ellos son los que aprobaron y lo mismo fue con el crematorio y lo mismo fue con el famoso castillo de acá, así que hay que distinguir bien claras las cosas, pero a ver, volviendo acá, dice cementerios parroquiales y zonales con salas de

velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios con o sin crematorio, en zonal, o sea está aceptando crematorio, en zonal y obviamente en el metropolitano; entonces que, mantenemos en los dos.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Lo que pasa es que primero lo zonales, digamos son más pequeños por ejemplo el de Calderón, un cementerio un poco más pequeño, para la población local o zonal en este caso puede abarcar incluso un par de parroquias como Llano Chico incluso, y esa es la diferencia entre zonal y metropolitano; metropolitano obviamente es el Batán, San Diego, esos son.

Concejal Jorge Albán: Y tenemos norma técnica arquitectónica para los cementerios verticales.

Concejal Patricio Ubidia: No creo que exista eso.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Esos son más bien columbarios, es decir donde depositan los restos, o sea, osario o columbario que se deja la ceniza, donde meten esos nichos.

Concejal Patricio Ubidia: No existe norma al respecto, no te limita.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sí hay normas generales en las reglas técnicas de arquitectura.

Concejal Jorge Albán: Por ejemplo las iglesias son una especie de edificio, claro que subterráneo generalmente.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sí, incluso hay cementerios asociados a los conventos, algunas iglesias, El Tejar es el primer cementerio de Quito donde hay.

Concejal Jorge Albán: Mi observación era por ese añadido, yo no tengo más, a no, sí, en el zonal transporte, no debe ser transporte.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Transporte, más abajito de funerario.

Concejal Jorge Albán: Sí, pero ahí está, en la siguiente, bájele, infraestructura dice.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sí, infraestructura dice debajo de transporte.

Concejal Jorge Albán: Y de ahí, entonces en esta versión no tengo lío; esta servicios funerarios, transporte, de ahí yo tengo un vacío que se refiere más bien a áreas recreativas y estadios, deportivas.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Eso es en infraestructura, equipamiento deportivo.

Concejal Jorge Albán: Le cambiaron de sitio.



Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: No, ese es el deportivo.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Lo que pasa, es que parece que está mal impreso, aquí viene en secuencia.

Concejal Jorge Albán: Creo que esta puesto al revés, puede ser. En los sectoriales se están eliminando las canchas de futbol.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: En el zonal.

Concejal Jorge Albán: Sectorial dice.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Lo que pase es que antes decía canchas deportivas excepto las canchas de futbol, entonces no cabía sentido si en los barrios lo que más tenemos son canchas de futbol, entonces lo que le puso es en general, canchas deportivas de césped natural y sintético.

Concejal Jorge Albán: O sea la intención es permitir que haya canchas de futbol.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Permitir que haya canchas de futbol, claro es lo que más se ve en todos los barrios, lo que más hay es una cancha de futbol.

Concejal Jorge Albán: Esta es de indor.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Canchas deportivas de césped.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Por qué ponen área mínima 2.500, que tal si hay 2.000, 1.800.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Este más bien está asociado, esta categoría de alquiler de salones, es a un grupo que en algún momento la Comisión tal vez mencionó, estas salas de recepciones y banquetes que están en el sector de la Armenia, en el sector del Valle de Los Chillos, que son lotes grandes donde obviamente tienen jardines, ponen las carpa afuera en los espacios abiertos, y generalmente están en residencial 1, alquiler de salones, jardines, áreas verdes, deportivas abiertas para eventos sociales, área mínima de terreno 2.500, es un poco para permitir que puedan coexistir estas actividades en residencial 1 que están, sobre todo, en la zona de los Valles, en la zona del Valle de Los Chillos, que son con residencial 1, donde tienen jardín, tienen estacionamientos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: No, la pregunta mía es por qué 2.500.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Porque para que esto no se aplique en la ciudad, o sea en la ciudad, cualquier casa de un piso ya se instala banquetes y recepciones.



Concejal Jorge Albán: Pero sí hay en la ciudad banquetes y recepciones.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sí pero no se permiten en R1, si no se permiten en múltiple, esto es para permitir en R1.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Es en R1 con esa condición.

Concejal Jorge Albán: Yo estoy de acuerdo en eso, yo mismo sugerí.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Y los parqueaderos.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: En lotes de esos grandes permitimos que puedan tener parqueaderos, tener jardines, áreas deportivas, armar carpas para eventos sociales, por eso es lo que le pusimos que los terrenos debían ser más grandes.

Concejal Jorge Albán: Pero eso está poniendo recién ahorita.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sí.

Concejal Jorge Albán: Porque esa observación yo tenía más adelante, pero yo estoy de acuerdo con eso, yo mismo sugerí porque es absurdo que en esas finca, en esa casas de hacienda donde hacen recepciones no les permitan, les traten como.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Tienes alguna observación.

Concejal Jorge Albán: Y la subestación eléctrica.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Quedamos ahí, hasta aquí, entonces esto quedamos, este punto quedamos hasta ahí.

Concejal Jorge Albán: Pero verás, sugerencia de una vez, para el lunes yo sugiero no hagamos, como se llama esto que recibimos a la gente, no hagamos comisiones generales, no pongamos expediente excepto el de Cumbayá, solo el de Cumbayá, yo sugiero una agenda esto el de Cumbayá, esto y el PUAE, el informe sobre esas dos calles, porque si no volvemos a suspender y a suspender, son temas que llevan un poquito de tiempo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: O sea continuamos con el orden del día, pero.

Concejal Jorge Albán: No, yo sugiero que sin comisiones generales, solo esto PUOS, Cumbayá, la vía a Tumbaco, las dos calles esas y lo de PUAE.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Y el viernes tenemos la mesa de trabajo, listo.

Siendo las 13h07, se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión, y la señorita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito.

Abg. Sergio Garnica Ortiz
**Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo**

VLJ

Abg. María Elisa Holmes Roldós
**Secretaria General del Concejo
Metropolitano de Quito**



ANEXO

1

Ubicación





Lotización La Coquita

Proyecto

Lotización ESPE

Asentamientos existentes

Urb. Vista Verde

Google Earth

0 10 m

1970

Mapa turística

Fechas de imágenes: 8/19/2014 lat -0.056117° long -78.308881° elevación 2310 m alt. ojo 6

X

Uso Actual: RNR

Zonificación Actual:A6 (A25002-1.5)

Clasificación Actual: Rural



[Handwritten signature]

Propuesta

- Para un desarrollo urbanístico y planificado de la zona, y observando que la zona esta desarrollándose espontáneamente se propone
- Uso : Agrícola residencial
Zonificación : A3 (A2500-10)
Clasificación: Rural

ANEXO

2



Image © 2016 DigitalGlobe
© 2016 Google

Chiche Obraje





Mora Pareja

Jose Borja

Julio Tobar Donoso

Chiche Oraja

El Avión

El Bosque Chiche

280

Puente de El Chiche

Rio San Pedro

Puente Rio Chiche - Ruta VNA



ANEXO

3

ORDENANZA METROPOLITANA No. ...

EXPOSICION DE MOTIVOS

El Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD establece en su artículo No. 84 de las *Funciones* del gobierno del distrito autónomo metropolitano: c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana.

El Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y las disposiciones de SENPLADES así como las propuestas electorales planteadas por el Alcalde Metropolitano, constituyeron el referente para la elaboración y aprobación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito (PMDOT) instrumento de planificación del territorio distrital que contiene las directrices estratégicas del desarrollo, con una visión de corto, mediano y largo plazo; y, determina la forma de organización del territorio para el logro del desarrollo sostenible; incorporando la movilidad como elemento articulador entre el desarrollo y el territorio.

La Ordenanza Metropolitana No. 0041 que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Suplemento Especial del Registro Oficial No. 467 del 26 de marzo de 2015, aprueba y expide el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial como su Anexo Único y delega a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que en el plazo máximo de nueve meses contados a partir de la vigencia de la referida ordenanza, presente para aprobación del Concejo Metropolitano el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) actualizado.

Mediante oficio No. STHV-DMPPS-5950 de fecha 17 de diciembre de 2015, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite el informe técnico con las consideraciones por las cuales es necesario modificar el plazo establecido en la Disposición Transitoria Única de la Ordenanza Metropolitana No. 041, antes referida de nueve a once meses, en consideración a lo que el Concejo Metropolitano de Quito, expide la Ordenanza No. 0095 Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 041, sancionada el 28 de diciembre de 2015.

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) es un instrumento de regulación metropolitana que, de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana del Régimen de Suelo, tiene por objeto la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificación mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, habilitación del suelo y edificación. Tiene una vigencia de cinco años y puede ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales y planes y proyectos especiales.

Dentro del proceso de actualización del PUOS la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, ha revisado las solicitudes de diverso origen y naturaleza de los últimos cinco años relacionadas con pedidos para el cambio de las asignaciones de usos de suelo y zonificación, ampliación de límites urbanos, ajustes a las compatibilidades de usos de suelo, entre otros; se han incorporado en la actualización, los asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados por la Unidad Especial de Regulación de Barrios y los proyectos especiales

aprobados en el último quinquenio.

El proceso de actualización del PUOS en su integralidad ha demandado la acción coordinada entre las instancias metropolitanas –Secretarías, Empresas de Servicios, Administraciones Zonales, Direcciones y Unidades- así como las instituciones descentralizadas GAD provincial y parroquiales; y ha contado con el aporte de las Cámaras de Industrias y de la Construcción, el Colegio de Arquitectos, y la participación de estudiantes pasantes de la Escuela de Ciencias Geográficas de la Pontificia Universidad Católica de Quito y de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Central de Quito.

El equipo técnico de la Dirección Metropolitana de Planeamiento y Políticas del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda empleó la metodología de observación y verificación en campo de los posibles cambios de asignaciones solicitados así como de recepción y procesamiento de la información actualizada de las instancias técnicas involucradas sobre catastros, riesgos, servicios básicos y vialidad, complementada con la información existente en la base informática propia.

Entre los cambios generados en esta actualización del Plan, se incorporan dos nuevos usos de suelo de tipología Residencial en el área rural; se ha revisado y reemplazado la asignación Zona de Riesgo (ZR) en ciertos sectores del territorio distrital; se han incluido los cuadros de clasificación de los usos de suelo principales y complementarios. (Revisar)

A partir de enero de 2016, el equipo de trabajo del PUOS, en coordinación con la Comisión de Uso de Suelo y la Comisión de Parroquias Rurales del Concejo Metropolitano de Quito, ha presentado en jornadas de trabajo programadas, los cambios propuestos tanto a los GAD parroquiales rurales y representantes de las parroquias urbanas como a los Concejales Metropolitanos, lo que ha permitido conocer, analizar y plantear los ajustes correspondientes.

El resultado del trabajo constituye el documento del Plan de Uso y Ocupación del Suelo y los mapas anexos.

ORDENANZA METROPOLITANA No.
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No. IC-O-2016- de ... de 2016 emitido por la Comisión de Uso de Suelo,

CONSIDERANDO:

- Que, el artículo 241 de la Constitución de la República señala que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos descentralizados,
- Que, de conformidad con el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República, los gobiernos municipales tendrán la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.
- Que, el literal e) de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, la elaboración y ejecución del plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias dentro de su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial.
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 041 que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Suplemento Especial del Registro Oficial NO. 467 del 26 de marzo de 2015, aprueba y expide el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial como su Anexo Único y delega a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que en el plazo máximo de nueve meses contados a partir de la vigencia de la referida ordenanza, presente para aprobación del Concejo Metropolitano el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) actualizado.
- Que, mediante oficio No. STHV-DMPPS-5950 de fecha 17 de diciembre de 2015, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite su informe técnico, el cual contiene las consideraciones por las cuales es necesario modificar el plazo establecido en la Disposición Transitoria Única de la Ordenanza Metropolitana No. 041, antes referida de nueve a once meses, en consideración a lo que el Concejo Metropolitano de Quito, expide la Ordenanza No. 0095 Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 041, sancionada el 28 de diciembre de 2015.
- Que, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha revisado las solicitudes de diverso origen y naturaleza de los últimos cinco años relacionadas con pedidos para el cambio de las asignaciones de usos de suelo y zonificación: incremento de pisos, aumento de coeficientes de edificabilidad, ampliación de límites urbanos, entre otros; se han incorporado en la actualización, los asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados por la Unidad Especial de Regulación de Barrios y los proyectos especiales aprobados en el último quinquenio.
- Que, El proceso de actualización del PUOS en su integralidad ha demandado la acción coordinada entre las instancias metropolitanas –Secretarías, Empresas de Servicios, Administraciones Zonales, Direcciones y Unidades- así como las instituciones descentralizadas GAD provincial y parroquiales.

Que, se han realizado importantes ajustes territoriales y cambios de carácter normativo al documento del Plan de Uso y Ocupación del Suelo.

Que, el equipo técnico, en coordinación con la Comisión de Uso de Suelo y la Comisión de Parroquias Rurales del Concejo Metropolitano de Quito, ha presentado en jornadas de trabajo programadas, la propuesta de cambios, tanto a los GAD parroquiales rurales y representantes de las parroquias urbanas como a los Concejales Metropolitanos, lo que ha permitido conocer, analizar y plantear los ajustes correspondientes.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 8, numerales 1 y 6 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito; y el artículo 57, literal a); artículo 87, literal a); y artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0041, DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Artículo único.- Se aprueba el documento que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito que es parte del Anexo Único del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los mapas:

PUOS U2, de los usos de suelo principales establecidos en el territorio del Distrito Metropolitano.

PUOS Z2, de asignaciones generales de la zonificación por la edificabilidad y la forma de ocupación.

PUOS V2, de los derechos de vías.

PUOS P2, de áreas de protección especial.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.-

1. En base a lo señalado en el artículo 82, de la Constitución de la República del Ecuador en lo que respecta al derecho a la Seguridad Jurídica, la cual se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes, todas las tipologías de actividades económicas, exceptuando las II1, II2, II3, II4 y comercios zonales CZ4, que están siendo regulados por la Ordenanza del Régimen del Suelo, que de acuerdo al uso de suelo vigente sean incompatibles y/o no cumplan con las condiciones de implantación, de conformidad con lo previsto en el PUOS, podrán permanecer en su ubicación actual ejerciendo su actividad económica, siempre y cuando se cumpla al menos con una de las condiciones señaladas en los siguientes literales: (inconstitucional, derecho adquirido)

a) Hayan obtenido una o más autorizaciones de funcionamiento de cualquier autoridad pública competente, donde se evidencie que han venido realizando la misma actividad económica desde antes del año 2012, en el mismo establecimiento.

- b) Hayan obtenido una o más Licencias Metropolitanas Únicas de Actividades Económicas (LUAE) antes de la sanción de la presente ordenanza.
2. Los establecimientos que se encuentren dentro de los literales señalados en el numeral uno de esta Disposición General, previo a la obtención de la licencia, deberán cumplir con lo siguiente:
- Las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en la Ordenanza Metropolitana que establece el Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas y, en particular, de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE), con excepción de la compatibilidad de uso del suelo.
 - Las normas y requisitos establecidos en el Reglamento que será elaborado para aplicar la presente disposición.
3. Las Administraciones Zonales, serán las Autoridades Administrativas Otorgantes de la Licencia Metropolitana Única de Actividades Económicas (LUAE), para los establecimientos que estén contenidos en los literales a) y b) del numeral uno de la presente Disposición General, excepto la actividad de explotación de áridos y pétreos (canteras), las que serán emitidas por la instancia competente.
4. Si los establecimientos que obtuvieran la LUAE, amparados a través de esta disposición general, incumplieren con lo previsto en el numeral dos, no podrán volver a acogerse nuevamente a este procedimiento; es decir, no podrán obtener renovación alguna de licencia, ni tampoco se podrá iniciar un nuevo proceso de licenciamiento por cualquier persona natural o jurídica para esa actividad en el establecimiento.

Texto alternativo propuesto por la Asociación de industriales de textiles del Ecuador, que proponen eliminar en el literal 1 la excepción a las II1, II2, II3, II4 y comercios zonales CZ4

4.- Si los establecimientos que obtuvieran la LUAE, amparados a través de esta disposición general, incumplieren con lo previsto en el numeral dos, deberán suscribir un Cronograma de Implementaciones Técnicas que deberá ser cumplido en un plazo no mayor a un año. Si transcurrido el plazo otorgado por la autoridad para su cumplimiento, el administrado no lo hubiera dado cabal seguimiento, se podrá solicitar el cierre y abandono de la actividad económica en cuestión.

5. Esta Disposición General tendrá supremacía sobre cualquiera que se le oponga.

Segunda.-

Todas las actividades de equipamientos: EEB, EES, EEZ, ESS, ESZ, ESM, servicios o comercios: CZ1A CZ1B, CM1A, con relación de compatibilidad permitida con el uso de suelo, a desarrollarse en una edificación existente, deberán aprobar ~~planes modificatorios~~ adecuar sus instalaciones cumpliendo con las condiciones mínimas en materia de Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

La Agencia Metropolitana de Control es la responsable de la verificación del cumplimiento de

esta disposición, previo a emitir la licencia de funcionamiento (LUAE).

Tercera.-

Las urbanizaciones aprobadas con las asignaciones de vivienda unifamiliar (VU) y vivienda bifamiliar (VB) podrán cambiar esta asignación a la zonificación y uso vigentes, únicamente a través de la ordenanza modificatoria o sustitutiva con el respaldo de los estudios técnicos sobre la infraestructura de soporte (vial y de servicios básicos), nuevos planos y la autorización del 100 % de los propietarios de lotes, lo que será aprobado por el Concejo Metropolitano.

Cuarta.-

Los equipamientos privados de salud, educación y bienestar social que hayan cesado en sus actividades con el informe de la autoridad competente, podrán solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el cambio de asignaciones de uso de suelo y zonificación, las que corresponderán al sector colindante.

Quinta.-

Las actividades que hayan obtenido concesión minera por parte de la autoridad competente, y su uso de suelo sea compatible o no con dicha actividad, la unidad responsable de áridos y pétreos, previo análisis de la mesa técnica, emitirá la Resolución Administrativa respectiva que permita su funcionamiento y obtención de la LUAE correspondiente.

Sexta.-

La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, realizará en forma periódica y permanente atendiendo las necesidades de la gestión, los ajustes requeridos a los cuadros de las actividades del PUOS y la correspondiente homologación con las actividades del CIU y el cuadro de relación de compatibilidades, sin que esto implique cambios a los usos y asignaciones establecidas en los instrumentos de planificación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.-

La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda elaborará conjuntamente con las dependencias involucradas en el proceso de licenciamiento, el Reglamento y Manual de Procedimientos de las disposiciones generales primera y segunda, en un término de 180 días, contados a partir del día siguiente de la sanción de la presente ordenanza, posterior a lo cual será aprobado mediante Resolución Administrativa.

Segunda.-

La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, hasta el 31 de diciembre de 2016, en el plazo no mayor a ciento veinte días (120), estandarizará y homologará los cuadros de actividades y de relaciones de compatibilidad que constan en la presente ordenanza y en los planes parciales y especiales, con las Actividades del Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIU v. 4.0 INEC) y las que se describan en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), que formarán parte del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Una vez elaborada la homologación y estandarización antes indicada, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda emitirá la Resolución Administrativa pertinente para su aplicación.

Tercera.-

Las Reglas Técnicas constantes en el numeral 2.2 que tienen relación con la aplicación de la altura de local y edificación, seguirán vigentes en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, hasta la aprobación de la modificatoria de la Ordenanza Metropolitana 172 que establece el Régimen Administrativo de Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, las cuales serán incorporadas al Anexo Único que contiene las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, que forma parte de la ordenanza citada.

Cuarta.-

Los barrios denominados Colinas del Sol, Vista Hermosa, 19 de Marzo y Altos de Bellavista, ubicados al interior del Parque Metropolitano de Calderón asignado con uso de suelo Equipamiento (EQ), como condición principal para su proceso de legalización, deberán sujetarse a los lineamientos de planificación que se establezcan en los análisis y estudios específicos que se determinen en el Plan Especial del Parque Metropolitano Calderón.

Quinta.-

Los barrios de la parroquia de Calderón que han sido sujetos de cambio de uso de suelo y zonificación en el marco de la actualización del PUOS 2016, bajo la condición expresa de revertir dicho cambio, se sujetarán a un plan vial, de equipamientos y espacio público que deberá realizar la Administración Zonal en un plazo de 120 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza.

Sexta.-

La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, en el plazo no mayor a ciento ochenta días (180), a partir de la sanción de la presente Ordenanza Modificatoria, realizará la elaboración del Reglamento de aplicación que establezca el cálculo de captura de plusvalía generada por el cambio normativo en los sectores de asignación tanto por usos de suelo como por edificabilidad y forma de ocupación, el cual será aprobado mediante Ordenanza.

~~DISPOSICIÓN DEROGATORIA~~

~~Se deroga la Ordenanza Metropolitana No. 0095 Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0041, que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito.~~

DISPOSICIÓN FINAL

Las disposiciones del PUOS tendrán supremacía sobre cualquiera que se le oponga.