

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

07 DE NOVIEMBRE DE 2017

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los siete días del mes de noviembre del año dos mil diecisiete, siendo las 10h20, se instalan en sesión ordinaria, en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión, concejales: Sr. Jorge Albán, Sr. Marco Ponce y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la presencia de la señora concejala Luisa Maldonado.

Además, 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; Ing. Luis Jácome; Arqs. María Gonzalez, Ruth Vivero Pablo Macanchi y Pablo Ortega, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro; Ing. Juan Arboleda, funcionario de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ings. Mónica Guzmán y María Teresa Tayo; funcionarias de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad de Obras Públicas – EPMMOP; Abg. Johana Aguirre, Supervisora de la Agencia Metropolitana de Control; Abg. Bruno Andrade, funcionario de la Agencia Metropolitana de Control; Sr. Patricio Guerra, Cronista de la Ciudad; Arq. Nelson Peñafiel, funcionario de la Administración Zonal Eloy Alfaro; Arqs. Alejandra Cornejo y Marco Sáenz, funcionario de la Administración Zonal Centro Manuela Sáenz; Dra. Martha Egas, Administradora Zonal Tumbaco; Arqs. Andrea Bravo, Sofía Castillo, Pilar González; Caridad Chacón, Donny Aldeán, Rodolfo Robalino, Luis Andrade y Juan Villacreces, funcionario de la Administración Zonal Tumbaco; Abg. Ana Zambrano y Dr. Álvaro Fiallos, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. Gigliola Paroli, funcionaria del despacho del concejal Jorge Albán; Arq. Lorena Velástegui, funcionaria del despacho del concejal Marco Ponce; e, Ing. Alfredo León, Administrador Zonal Especial La Mariscal.

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 el pedido del concejal Sergio Garnica Ortiz de que se incorpore como punto 3 la revisión del informe de la Comisión sobre la primera reforma del PUOS, el punto relacionado con la designación de la Plaza Dúo Benítez y Valencia se trate como punto 4, se incorpore como punto 14 el tema de la calle Obispo Díaz de la Madrid; y, en punto varios se informe sobre los PUAE Betania, Manuel Córdoba Galarza y UTE VILLAGE.

ORDEN DEL DÍA:

1. Conocimiento y resolución del acta de la Comisión realizada el 14 de marzo de 2016.

El acta del 14 de marzo de 2016 es aprobada sin observaciones.

2. Comisiones generales.

2.1 Comisión general para recibir al señor Fernando Dueñas, Presidente de la Asociación de Emprendedores Turísticos La Mariscal.

Sr. Fernando Dueñas, Presidente de la Asociación de Emprendedores Turísticos La Mariscal: Indica que el sector La Mariscal tiene problema para obtener la LUAE desde que entró en vigencia la Ordenanza Metropolitana No. 127, ya que establece que los locales denominados CZ1A y CZ1B, que corresponde a bares y discotecas, no podrán funcionar en un mismo lote, pero no indica nada sobre los locales que tienen uso de suelo permitido, por lo que alrededor de 180 locales no tienen licencia desde el año 2016, por lo expuesto solicita se resuelva esta situación y puedan obtener la LUAE 2017.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Informa que la Ordenanza Metropolitana No. 127 es absolutamente clara, se ha solicitado aclaración de oficio que circuló desde la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, donde se hace entender que se depende de un reglamento y una reforma de una reforma de la Comisión para poder emitir las licencia, lo cual no es así, además se ha requerido que se informe lo que corresponda y se realicen reuniones entre la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; y, Procuraduría Metropolitana para dar solución a este tema. En relación a la saturación de los locales es evitar a futuro, no tiene carácter retroactivo, está previsto hacer esta aclaración en la segunda reforma del PUOS, mientras tanto es obligación de la Administración Zonal emitir las licencias que sean requeridas, se han enviado varios oficios sobre el tema y reitera el compromiso de seguir trabajando en esta sentido a fin que se mejore la atención a para el otorgamiento de la licencia. En virtud que no se encuentra presente el señor Administrador Zonal Especial La Mariscal ni su delegado, propone que se solicite la respectiva justificación de la inasistencia.

La Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** solicitar al Administrador Zonal Especial La Mariscal que remite el justificativo de su inasistencia a esta sesión.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que han iniciado el diálogo con Procuraduría Metropolitana a fin de ver cómo dar viabilidad a la disposición de implantación que pesa en el último PUOS, la lógica sobre la que se está trabajando es el principio de preexistencia y vigencia de LUAE, en esta semana mantendrán una reunión para emitir el criterio solicitado.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se remita los resultados de la mesa de trabajo.

2.2 Comisión general para recibir a la señora Sonia Chuquimarca, Vicepresidenta del GAD Cumbayá.

Sra. Sonia Chuquimarca, Vicepresidenta del GAD Cumbayá: Solicita el cambio de zonificación para el barrio El Cebollar. (La presentación se adjunta a la presente acta como anexo 1).

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Pide que remita la documentación correspondiente a fin de requerir los informes a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, consulta el estado del Plan Especial Cumbayá.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat Vivienda: Indica que el plazo del Plan Especial del sector San Juan, Santa Rosa y San Francisco de Pinsha vence en diciembre, por lo que están en hoja de ruta, pero en esta plan no incluye el sector de El Cebollar. Este caso requeriría una ampliación del polígono o un análisis en la reforma al PUOS, sugiere realizar una mesa con la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Secretaría de Movilidad, Catastro.

Siendo las 10h32 ingresa en la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que la Administración Zonal Tumbaco también forme parte de esta mesa de trabajo. Indica que se invitará para hacer el seguimiento correspondiente.

3. Reconsideración del informe que motivo la Primera Reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 127.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica se tiene algunas sugerencias, primero que se reincorpore una disposición general propuesta por el concejal Jorge Albán; y, segundo que se retire los 12 polígonos, los cuales se trataran en la segunda reforma.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que en la última revisión de la Ordenanza se resolvió agregar los 12 casos que aparecen como omisiones, pero esta Ordenanza lo que está haciendo es establecer que los mapas que se anexan como parte de la Ordenanza Metropolitana No. 127 son los que corresponden estrictamente a la matriz de cambios aprobada, lo cual estaba formulado en la Disposición General, misma que según indican, se ha trasladado al acápite c) de la Segunda Disposición Transitoria; por tanto sugiere que en el artículo único se agregue una frase al final de los mapas que diga "son los que corresponden a la matriz de cambios aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito", y por lo tanto se eliminaría el acápite c), y todo lo relacionado con los 12 polígonos los que se trataran en la segunda reforma del PUOS; y, se agregue una disposición transitoria tercera que establezca que se realice una consultoría que dé cuenta de los procedimientos que se ha seguido para implementar el proceso de modificación del PUOS, lo que significa eliminar el anexo, si se aprueba el criterio se puede solicitar informe a la Procuraduría Metropolitana para que pueda pasar al Concejo.

Siendo las 10h45 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se someta a votación la reconsideración del informe de la Comisión de Uso de Suelo con las observaciones realizadas.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor.

Concejal Patricio Ubidia: A favor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor.

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** aprobar la reconsideración del informe de la Comisión que motivo la Primera Reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 127.

Además **resuelve:** Solicitar a la Procuraduría Metropolitana remita su informe legal respecto al proyecto normativo en referencia.

4. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2017-156114.

Solicitante: Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.

Petición: Solicita autorización para la designación de la plaza ubicada entre las calles Venezuela, Juan de Dios Morales y Guayaquil, con el nombre de Plaza Dúo Benítez y Valencia.

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Administración Zonal: Centro "Manuela Sáenz"

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que se debe destacar varios aspectos, fue presentado el requerimiento en una comisión general en una sesión anterior de la Comisión, se ha cumplido con el mandato de la Comisión de requerir los documentos formales, entre ellos, el informe de la Procuraduría Metropolitana el cual ya consta en el expediente, se ha cumplido con la normativa vigente, por lo que solicita se someta a votación el proyecto de resolución.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor.

Concejal Patricio Ubidia: A favor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor.

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** aprobar para conocimiento del Concejo Metropolitano la resolución para designar a la plaza ubicada entre las calles Venezuela, Juan de Dios Morales y Guayaquil, con el nombre de Plaza Dúo Benítez y Valencia.

Concejala Luisa Maldonado: Agradece a la Comisión por la apertura y apoyo, también agradece a la Empresa Pública de Movilidad y Obras Públicas – EPMMOP, a los moradores y la Asociación de Emprendedores del barrio La Ronda por el trabajo realizado.

5. **Conocimiento y resolución del oficio No. 3052 de 26 de octubre de 2017, emitido por la Secretaría General del Concejo Metropolitano relativo a la fe de erratas de la Resolución No. C 283 de 22 de septiembre de 2017, emitida por la Corporación Edilicia.**

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se someta a votación el contenido de la fe de erratas. (Se adjunta copia del oficio No. 3052 como anexo 2).

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor.

Concejal Patricio Ubidia: A favor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor.

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** aprobar la fe de erratas de la Resolución No. C 283.

Siendo las 10h52 ingresa en la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

6. **Conocimiento y resolución del Acta de Reunión de Moradores Sisapungo y Vecinos sobre Dotación de Servicios Básicos (Agua, Alcantarillado y Acceso/Salida) remitida por el Sr. Concejal Jorge Albán Gómez.**

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que el trazado vial en el sector Quisapincha ha sido motivo de varias reuniones, varios informes, proceso que ha llevado más de un año en su tratamiento en la Comisión, situación producida por un conflicto entre vecinos del sector, unos que solicitaban la apertura de una vía con el fin de obtener servicios básicos y otros que se oponían al mismo, por lo que con el fin de buscar entendimientos entre los vecinos, hace algunas semanas se han realizado varias reuniones donde se firmó un acta de entendimiento donde se estable que el interés común y prioritario es resolver el tema de abastecimiento de servicios básicos para toda la zona, y en segundo lugar repotenciar la vía existente como el circuito principal, lo cual parece más razonable en la medida que sale a conexiones más potentes de la Ruta VIVA, por lo que solicita que se deje en suspenso la consideración del trazado vial propuesto por la Administración Zonal Tumbaco y se solicita a dicha Administración que consolide el trazado vial del sector. (Se adjunta copia del acta de Reunión a la presente acta como anexo 3).

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que se requiere saber en qué estado está el expediente a fin de saber bajo qué condiciones regresa a la Comisión, además mencionar que sobre este tema se ha tomado una decisión sobre la base de los informes emitidos por la Administración Zonal, hubo varias alternativas que se trabajaron desde la misma, y se ha realizado inspecciones, es decir, se ha tomado la decisión con absoluto respaldo y fundamento de orden técnico y legal que motivo el informe de la Comisión, lamentablemente hubo desacuerdos pero se debe rescatar el trabajo desde la Administración y desde de la Comisión que fue fundamentada la decisión adoptada.

Dra. Martha Egas, Administradora Zonal Tumbaco: Informa que el 20 de octubre se realizó una reunión con la presencia de los actores de esta situación, donde se elevó un acta de constancia y cada uno pudo expresar la situación de cada parte; el trabajo se ha hecho desde un punto de vista

técnico, jurídico, hubieron dos propuestas y en movilidad es que se dirime este tema, se ha puesto en conocimiento de los moradores.

Arq. Donny Aldean, Funcionario de la Administración Zonal Tumbaco: Indica que en la Comisión de Desarrollo Parroquial se solicitó analizar la propuesta de la Administración, pidiendo un informe a la Secretaría de Movilidad ratificándose o rectificando el informe con el cual decidieron tomar como decisión para presentar a la Comisión de Uso de Suelo el anillo vial, la respuesta de la Secretaría de Movilidad es la ratificación del informe respecto al anillo vial por lo que se mantienen en que sería lo más procedente de realizar; para consolidar la calle Carchi faltan 78 metros con lo cual cerrarían el anillo vial con ingreso a la Ruta VIVA.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que la recomendación sería dejar en suspenso el tratamiento del trazado vial y solicitar a la Administración Zonal Tumbaco que realice un consolidado del trazado vial conforme lo solicitado por el concejal Albán.

La Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Albán y **resuelve:** dejar en suspenso el tratamiento del trazado vial propuesto por la Administración Zonal Tumbaco para el sector de Sisapungo.

Además **resuelve:** solicitar a la Administración Zonal Tumbaco que remita un proyecto vial integral de las calles Carchi y Cerámica ubicadas en el sector Sisapungo.

7. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2017-078370.

Solicitante: Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el Distrito Metropolitano de Quito

Petición: Solicita autorización para fraccionamiento de los predios Nos. 1272925, 1272926, 1272927, 1272928 y 1272909 perteneciente a la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz" de conformidad con lo establecido en el artículo 473 del COOTAD.

Informe Técnico: Desfavorable.

Informe Legal: Desfavorable.

Administración Zonal: Centro "Manuela Sáenz".

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se someta a votación los informes desfavorables.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor de los informe.

Concejal Patricio Ubidia: A favor de los informe.

Concejal Marco Ponce: A favor de los informes.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor de los informes desfavorables.

Con cuatro votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger los informes desfavorables y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

8. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2017-056213.

Solicitante: Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el Distrito Metropolitano de Quito.

Petición: Solicita autorización para la partición de los predios No. 5291, 327145 y 354178 perteneciente a la Administración Zonal Eloy Alfaro de conformidad con lo establecido en el artículo 473 del COOTAD.

Informe Técnico: Desfavorable.

Informe Legal: Desfavorable.

Administración Zonal: Eloy Alfaro.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se someta a votación los informes desfavorables.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor de los informe.

Concejal Patricio Ubidia: A favor de los informe.

Concejal Marco Ponce: A favor de los informes.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor de los informes desfavorables.

Con cuatro votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger los informes desfavorables y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

9. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2017-111864.

Solicitante: Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre.

Petición: Solicita autorización para fraccionamiento del predio No. 623144 perteneciente a la Administración Zonal Eloy Alfaro de conformidad con lo establecido en el artículo 473 del COOTAD.

Informe Técnico: Desfavorable.

Informe Legal: Desfavorable.

Administración Zonal: Eloy Alfaro.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se someta a votación los informes desfavorables.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor de los informe.

Concejal Patricio Ubidia: A favor de los informe.

Concejal Marco Ponce: A favor de los informes.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor de los informes desfavorables.

Con cuatro votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger los informes desfavorables y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

10. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-193236.

Solicitante: Unidad Judicial Especializada Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el Distrito Metropolitano de Quito.

Petición: Solicita autorización para fraccionamiento del predio No. 34302 perteneciente a la Administración Zonal Eloy Alfaro de conformidad con lo establecido en el artículo 473 del COOTAD.

Informe Técnico: Desfavorable.

Informe Legal: Desfavorable.

Administración Zonal: Eloy Alfaro.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se someta a votación los informes desfavorables.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor de los informe.

Concejal Patricio Ubidia: A favor de los informe.

Concejal Marco Ponce: A favor de los informes.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor de los informes desfavorables.

Con cuatro votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger los informes desfavorables y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

Siendo las 11h14 sale de la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

11. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2017-091574.

Solicitante: Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre.

Petición: Solicita autorización para fraccionamiento del predio No. 13154 perteneciente a la Administración Zonal Eloy Alfaro de conformidad con lo establecido en el artículo 473 del COOTAD.

Informe Técnico: Desfavorable.

Informe Legal: Desfavorable.

Administración Zonal: Eloy Alfaro.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se someta a votación los informes desfavorables.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor de los informe.

Concejal Marco Ponce: A favor de los informes.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor de los informes desfavorables.

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger los informes desfavorables y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

12. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2016-001089.

Solicitante: Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el Distrito Metropolitano de Quito.

Petición: Solicita autorización para fraccionamiento del predio No. 522319 perteneciente a la Administración Zonal Eloy Alfaro de conformidad con lo establecido en el artículo 473 del COOTAD.

Informe Técnico: Desfavorable.

Informe Legal: Desfavorable.

Administración Zonal: Eloy Alfaro.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se someta a votación los informes desfavorables.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor de los informe.

Concejal Marco Ponce: A favor de los informes.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor de los informes desfavorables.

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger los informes desfavorables y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

Siendo las 11h17 ingresa en la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

13. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2017-081926.

Solicitante: Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre.

Petición: Solicita autorización para fraccionamiento del predio No. 10080 perteneciente a la Administración Zonal Eloy Alfaro de conformidad con lo establecido en el artículo 473 del COOTAD.

Informe Técnico: Desfavorable.

Informe Legal: Desfavorable.

Administración Zonal: Eloy Alfaro.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se someta a votación los informes desfavorables.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor de los informe.

Concejal Patricio Ubidia: A favor de los informe.

Concejal Marco Ponce: A favor de los informes.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor de los informes desfavorables.

Con cuatro votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger los informes desfavorables y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

Concejal Jorge Albán: Indica que han aprobado informes desfavorables de casos que tenían que pasar a resolución judicial, en esta caso son previos a la sentencia, los Jueces están presentando casos que no pueden aprobar por incumplimiento de norma, por incumplimientos urbanísticos, son casos que no tienen viabilidad, han solicitado se remita una guía que permita resolver estos casos, no pueden seguir aprobando desfavorablemente todos los casos que viene del sector judicial, es un trámite innecesario, sugiere que se trabaje, con plazos más definidos, en la búsqueda de mecanismos que resuelvan adecuadamente estos temas.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E): Informa que desde que entro en vigencia el COGEP ven que el comportamiento de los Jueces respecto a los juicios de partición es indicarle al que presenta la demanda que alcance un informe de factibilidad respecto a la propuesta de partición previo al proceso judicial; en muchos casos han evitado que le tramite llegue al Concejo Metropolitano en razón de que sí es evidente que un predio no es susceptible de partición ya no se dé el trámite que requiere un informe de Concejo, Procuraduría, con un informe de la Zonal, ha procedido a indicar que la factibilidad es de acuerdo a la zonificación que establece el IRM, por lo que el Juez no tiene que aplicar el artículo 473 del COOTAD cuando no se puede subdividir un inmueble. Están trabajando en el tema con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para ver cómo salir del tema, si con una disposición general del Concejo Metropolitano que se remita al Consejo de la Judicatura dando estas pautas dentro de estos procesos de partición.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se remita el flujograma que requirió hace algunos meses la Comisión

14. Factibilidad de que el Trazado vial de la calle Obispo Díaz de la Madrid regrese a la Comisión.

Concejal Marco Ponce: Indica que con respecto al trazado vial de la calle Obispo Díaz de la Madrid se debería solicitar, por parte de la Presidencia de la Comisión, que el expediente de la calle en referencia vuelva a la Comisión, ya que a su parecer podrían llegar a permitir la comisión de una injusticia, sobre todo porque en este caso involucraría el derrocamiento de un bien patrimonial, por lo que solicita que regrese a la Comisión a fin de discutir exhaustivamente en el seno de la misma.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se someta a votación la propuesta presentada por el concejal Marco Ponce.

Secretaría: Procede a tomar votación:

Concejal Jorge Albán: A favor, pero con la consideración de que no toda sanción implica derrocamiento, se debe evaluar en qué casos es inevitable el derrocamiento o se puede aplicar otro tipo de sanciones, lo cual le corresponde a la Agencia Metropolitana de Control.

Concejal Patricio Ubidia: A favor.

Concejal Marco Ponce: A favor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: A favor.

Con cuatro votos a favor la Comisión **resuelve:** solicita a la Secretaría General del Concejo, que remita a la Comisión de Uso de Suelo el expediente No. 2015-038363, relacionado con el trazado vial de la calle Obispo Díaz de La Madrid, a fin de profundizar en su análisis.

15. Continuación de conocimiento y resolución del proyecto de ordenanza reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo:

15.1 Informe, análisis y resolución respecto de la propuesta técnica para el tratamiento de las zonificaciones de vivienda unifamiliar y bifamiliar (A36, A37 y A38) y la creación de nuevas asignaciones propuestas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda: Indica que actualmente el PUOS tiene una restricción específica para tres zonificaciones denominadas A36, A37 y A38, las cual consiste en limitar, para lotes de 600 metros cuadrados la posibilidad de edificar una vivienda (VU) y para lotes de 1000 metros cuadrados una o dos viviendas máximo (VU/VB). (La presentación se adjunta a la presenta acta como anexo 4).

La restricción está relaciona a la localización en áreas donde la consolidación de servicios o las lógicas de aprobación de ciertas ordenanzas restringían en predios grandes la presencia de una vivienda con la finalidad de no sobre densificar ciertas áreas urbanísticas, lo cual tiene una contradicción con los coeficientes de uso de suelo asignados a esos lotes.

Además el último PUOS incluyó una restricción más que indica que sin tener en consideración el tamaño total del lote, por ejemplo en un lote de 5000 metros, solo se podrá edificar una vivienda; anteriormente el PUOS decía que en un lote de 5000 metros se podían edificar 5 viviendas, dependiendo del lote mínimo.

Siendo las 11h31 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

La propuesta está relacionada al aprovechamiento de predios que tienen condiciones urbanísticas y de accesibilidad relativamente favorables, y que levantando razonablemente esta restricción permitiría habilitar superficies de terreno.

Para efecto de levantar la restricción han hecho dos análisis, el primero está relacionado a cuál es el número máximo de unidades residenciales que podría admitir cada zonificación; y, el segundo es una ponderación de parámetros territoriales en base a: clasificación de usos de suelo, nivel de riesgo, dotación de servicios básicos, tres parámetros que puntúan a favor o en contra de una mayor densidad de los predios.

Como ejemplo en una vivienda en lote de 1000 metros, actualmente el COS en plata baja es de 35% y permite 350m² de una vivienda, por lo tanto el COS multiplicado por dos pisos permitiría edificar en un lote de 1000 m², 700 m² de vivienda; el número de estacionamientos previstos sería de al menos 2, el área total de estacionamiento sería de 50m² incluyendo la playa de estacionamiento y acceso, el área verde comunal por normativa sería de 12m², el área libre total del terreno sería de 588m², no habría ajuste a la superficie de la vivienda y la densidad de habitantes por hectárea es de 24 residentes.

Si en este lote se permitieran dos viviendas el COS sigue siendo de 350 m² en total, lo que por vivienda corresponde por vivienda 175m², cada vivienda tendría 350m², el número de estacionamientos sería de cuatro, áreas de estacionamiento de 100 m², áreas verde comunal sería de 24 m², el área promedio de la vivienda es 350m², el área libre de terreno 526m², el área libre por vivienda 263m², no hay restricciones a la superficie mínima de viviendas y se tiene una densidad de casi 50 habitantes por hectárea.

En el caso de cuatro viviendas, se mantiene 350 m² de COS en planta baja, 87,5m² en planta baja por vivienda en planta baja, cada vivienda de 175m², 8 estacionamientos, 200m² en área de estacionamientos, área comunal 48m², área promedio de la vivienda sería de 175m² el área libre estaría en 402m², el área libre por unidad de vivienda sería de 100m² y la densidad subiría a 97 habitantes por hectárea.

En seis unidades declaradas en propiedad horizontal, se tiene la misma distribución, se incrementa la playa de estacionamientos a 12 unidades, áreas verdes de 72m² y salen condominios adosados en dos pisos de 6 unidades habitacionales, la densidad es de 146 habitantes.

El último ejercicio es con ocho unidades declaradas en propiedad horizontal, se reservan las playas de estacionamiento para 10 estacionamientos, se pasa a una densidad de 195 habitantes por hectárea, aquí empieza a menguarse las áreas verdes y de estacionamiento, por lo que sería sobre

densificar los lotes, pero resiste un modelo de densidad de hasta 8 unidades de vivienda declaradas en propiedad horizontal en un lote de 1000m² siempre que se cumplan tres condiciones: que este en suelo urbano, tenga accesibilidad y servicios básicos; y, no se encuentre en zonas de riesgo.

La matriz establece el techo máximo de densificación, se establece que en lotes de 600m² se podría llegar a densificar hasta 4 unidades de vivienda, sin perjudicar el aprovechamiento y sin sobre explotar el predio, y en lotes de 1000m², se podría llegar hasta 8 unidades de vivienda.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta si las categorías A36, A37 y A38 se encuentran solo en lo urbano o si también hay en lo rural.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que hay en lo urbano y en lo rural, en la mayoría de casos se encuentra en el área rural, pero hay una reserva de hectáreas que se encuentra en ámbito urbano, los parámetros de calificación están dando menos aprovechamiento a los predios rurales.

Los criterios para medir la densidad son: la clasificación del suelo, se eliminaron los predios que tienen susceptibilidad de deslizamientos que están en los márgenes de lahares del Cotopaxi, o que están a lo largo de las riveras de los ríos Monjas, San Pedro y Pita, han hecho un cruce gradual de 5 variables de riesgo; e, infraestructura. Se ha realizado análisis para no afectar la trama vial.

El planteamiento es que se libere la restricción de VU/VB para las zonificaciones A36, A37 y A38, ya que impulsaría una razonable densificación de áreas bien conexas, bien situadas, con servicios, propendiendo a que el uso del suelo y la zonificación permitan incorporar sectores socioeconómicos que no pueden costearse viviendas de 700m² en predios de 1000m², y que impulsaría bajo la figura de propiedad horizontal un aprovechamiento de áreas que están próximas a manchas urbanas, permitiría incorporar densidades de población que demandan vivienda, no se cambian coeficientes, lo que se hace es permitir una mayor densidad, respetando los coeficientes y alturas establecidos en la zonificación.

Concejal Jorge Albán: Indica que hay que corregir la eliminación de la construcción de número de viviendas por lote mínimo, se debe corregir ese error en el último PUOS, consulta que pasa con lotes mayores a 600 y 1000 metros que también tienen vivienda unifamiliar, por ejemplo en lotes de 2500 o 5000 metros, hay zonas que deberían ser revisadas para mejorar la densidad o por el contrario incorporarse como lotes de propiedad horizontal, consulta en lotes de 5000 metros cuántas viviendas pueden entrar.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que en lotes de 5000 metros cuadrados entrarían 32 viviendas. Indica que los lotes familiares de 2000 o 5000 metros cuadrados no fueron incorporados en este análisis porque fueron aprobados mediante ordenanzas específicas, se han incorporado todos los casos que no responden a ordenanza específica de urbanización o de fraccionamiento sino que están regulados por PUOS general.

Concejal Jorge Albán: Indica que se debe delimitar las zonas de densificación, está pendiente el tema de lotes mayores a 1000m², se debe ver la forma de corregir eso, con respecto a los tres

parámetros, ya que en infraestructura está incluido el tema vial, cada uno tendrá un factor de ponderación y probablemente son variables dependiendo de la zona, por lo que solicita se remita la ponderación en tema de vías; y, el tema de alturas lo cual debe ceñirse a los parámetros de ubicación, altura del sector.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se remita la información solicita por el concejal Albán.

Siendo las 12h00 sale de la sala de sesiones del concejal Patricio Ubidia.

Siendo las 12h03, se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión y el señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

Abg. Sergio Garnica Ortiz
**Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo**

VLJ

Abg. Diego Cevallos Salgado
**Secretario General del Concejo
Metropolitano de Quito**



ANEXO

1



CAMBIO ZONIFICACIÓN PARA EL BARRIO “EL CEBOLLAR”



ANTECEDENTES

- ▶ EL BARRIO EL CEBOLLAR, TIENE SU ORIGEN EN LA ANTIGUA HACIENDA DEL MISMO NOMBRE, TODA VEZ QUE, LA MAYORIA DE SUS TABAJADORES CONSOLIDARON EL BARRIO A LA VERA DE LA VIA, QUE HOY SE LLAMA “DE LOS CONQUISTADORES.”
- ▶ EN CONSECUENCIA, LA HISTORIA DEL SECTOR Y SUS MORADORES, DATA DE MÁS DE UN SIGLO, QUIENES HAN SUCEDIDO A SUS MAYORES ARRAIGANDOSE EN SUS VIVIENDAS.



ZONIFICACIÓN PARA EL SECTOR

- ▶ EL MUNICIPIO DE QUITO, DEFINIÓ AL SECTOR CON LA DENOMINACIÓN DE ZONA DE RIESGO Y POSTERIORMENTE ZONA DE RESERVA, ES DECIR ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA.
- ▶ LA ZONA ESTÁ COMPRENDIDA DESDE EL RÍO MACHÁNGARA HASTA LA CALLE BERNARDO DE LEGARDA, SENTIDO NORTE-SUR Y DESDE EL PUENTE DEL MACHÁNGARA HASTA ALFOMBRAS TINGO, SENTIDO OESTE-ESTE.
- ▶ EN ESTE POLÍGONO ESTÁ EL BOSQUE DE 7,2 HS. DE LA FAMILIA PALLARES, QUE FUE BENDECIDO POR EL MUNICIPIO CON EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN Y EN EL QUE, SE ERIGE LA URBANIZACIÓN CERROS DE CUMBAYÁ.

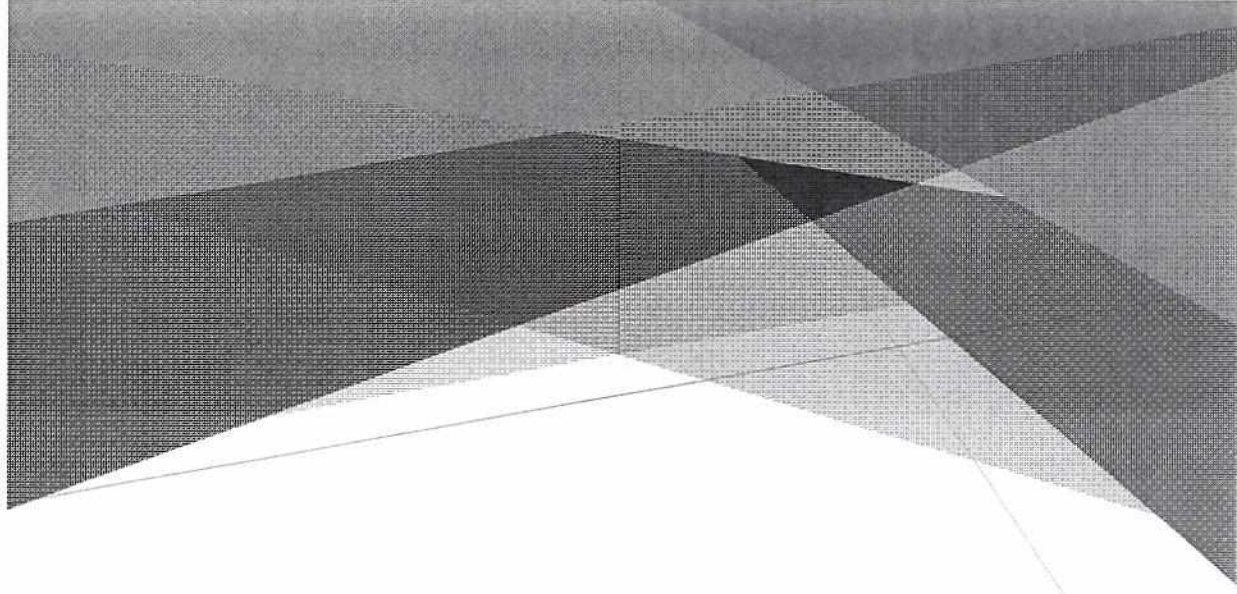
POLÍGONO EN EL QUE SE ENCUENTRA EL BARRIO "EL CEBOLLAR"



Image © 2017 DigitalGlobe

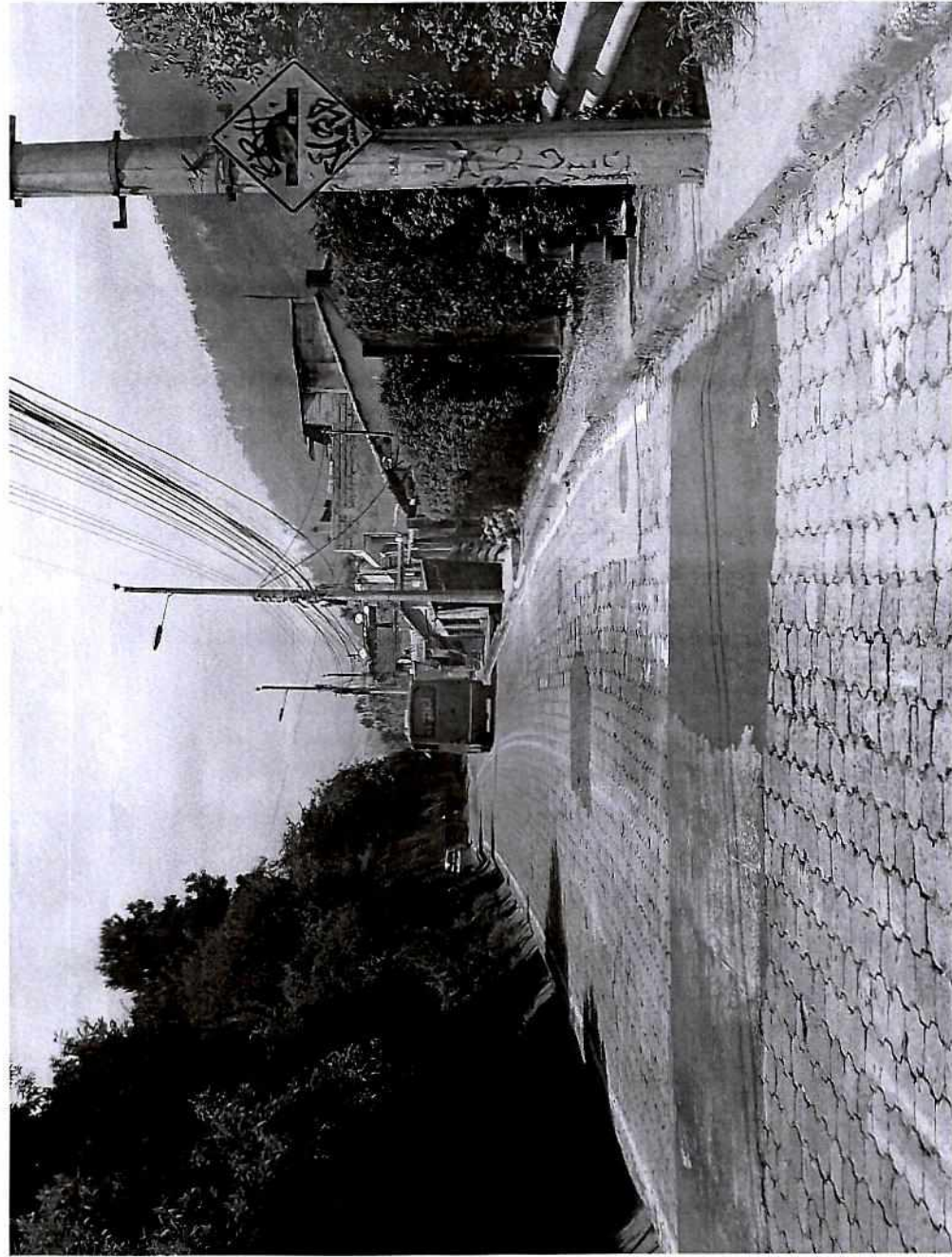
x

Testimonios fotográficos del Barrio El Cebollar, desde Alfombras Tingó, hasta Pacaypamba (Vía a Guápulo)



X

Testimonios fotográficos del Barrio El Cebollar, desde
Alfombras Tingo, hasta Pacaypamba (Vía a Guápulo)



Testimonios fotográficos del Barrio El Cebollar, desde Alfombras Tingo, hasta Pacaypamba (Vía a Guápulo)



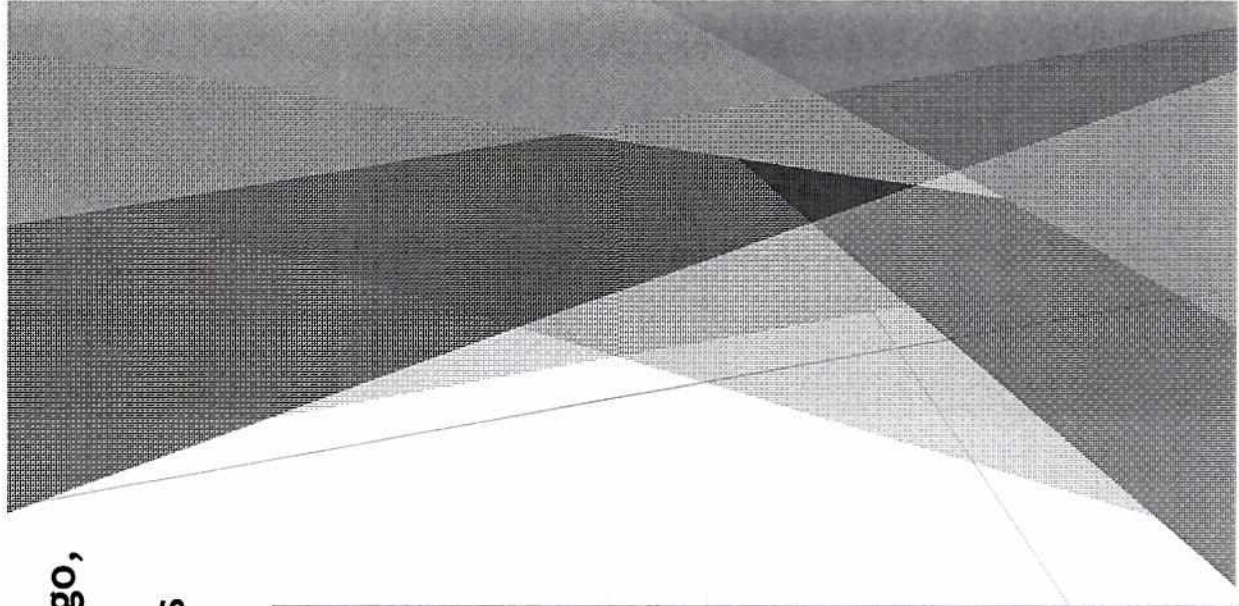
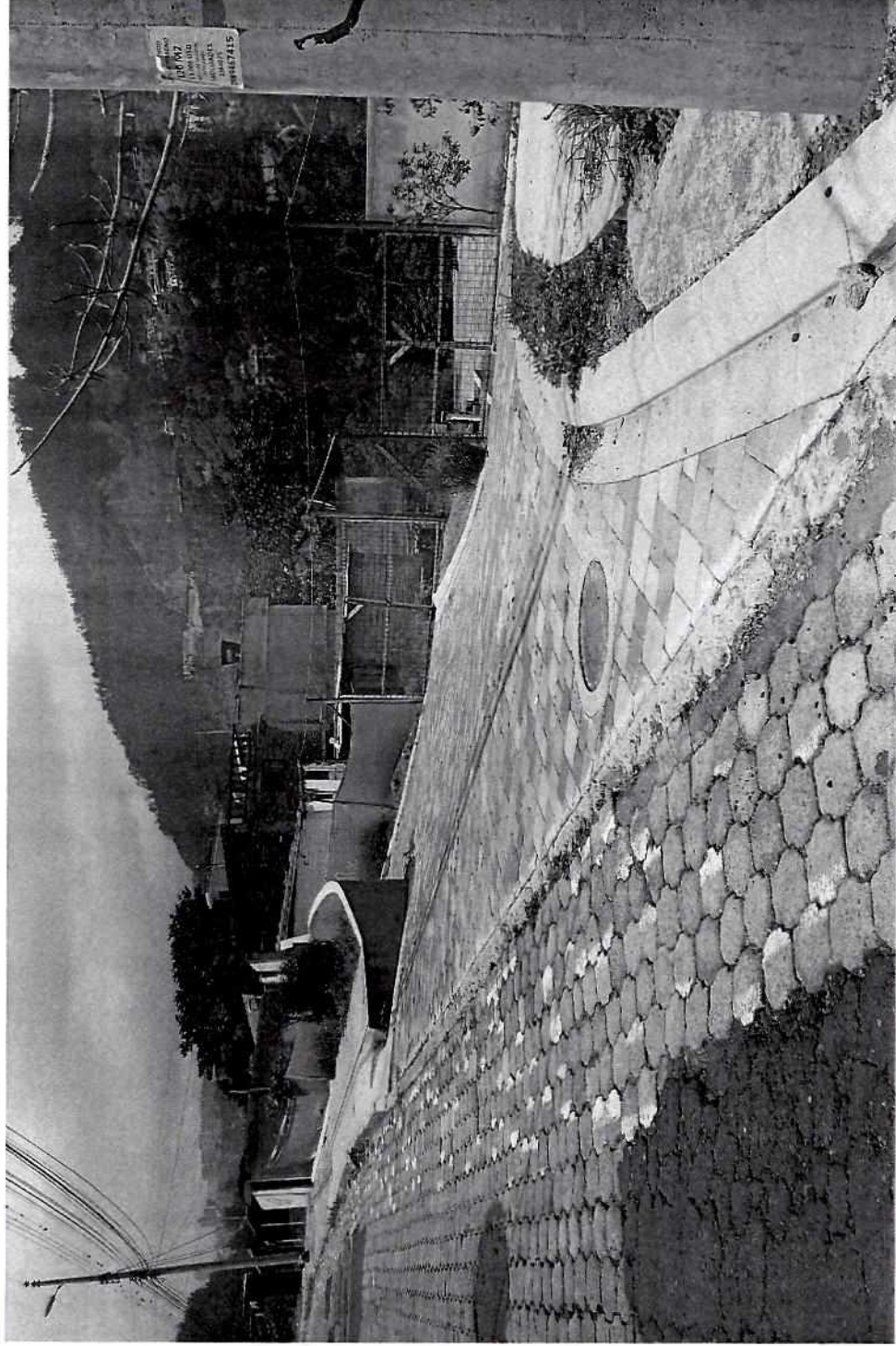
X

Testimonios fotográficos del Barrio El Cebollar, desde
Alfombras Tingo, hasta Pacaypamba (Vía a Guápulo)



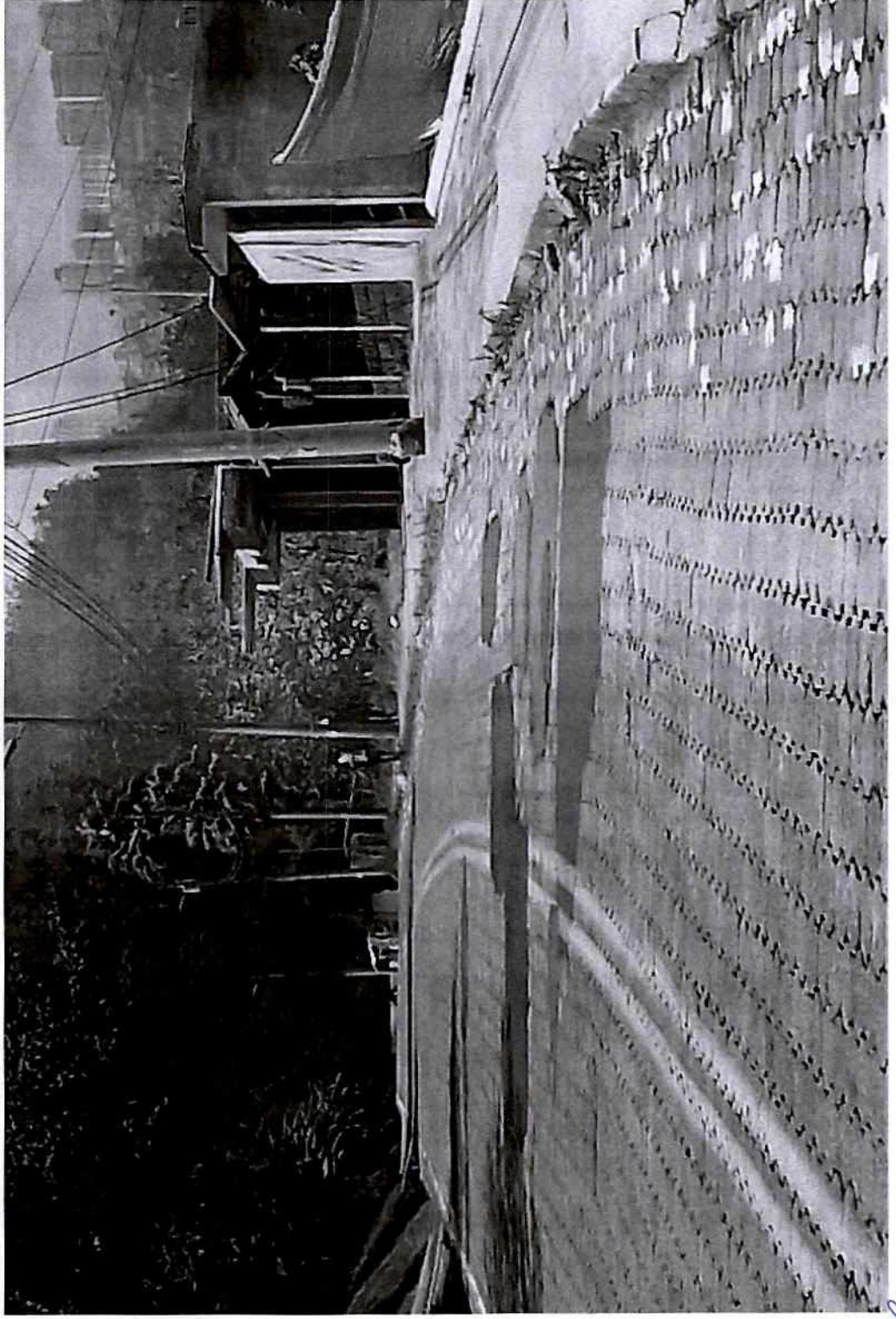
A

Testimonios fotográficos del Barrio El Cebollar, desde Alfombras Tingo, hasta Pacaypamba (Vía a Guápulo)
Ingreso a la Urb. Construida en la margen sur del río Machángara, es decir en la zona de riesgo y protección ecológica



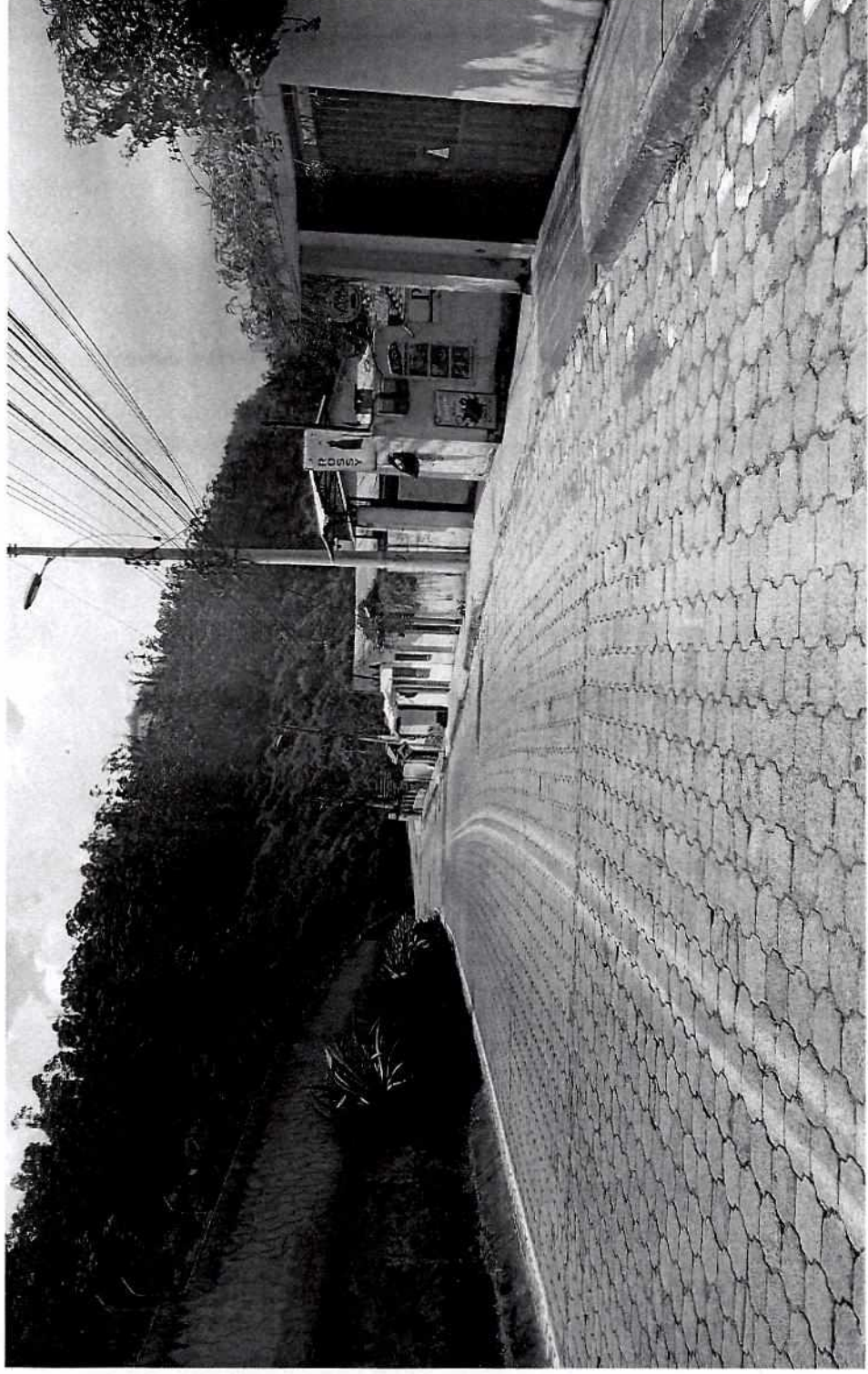
R

Testimonios fotográficos del Barrio El Cebollar, desde Alfombras Tingo, hasta Pacaypamba (Vía a Guápulo). Como podemos observar, aquí no hay grandes edificaciones, sino casas sencillas de gente del pueblo.



[Handwritten signature]

Hasta aquí la zona más consolidada del barrio, al frente se aprecia el inmenso bosque de la familia Pallares, al que, si le cambiaron la zonificación y autorizaron la construcción de la Urb. Cerros de Cumbayá, es decir, al rico lo que pida, al pobre, todas las objeciones posibles.



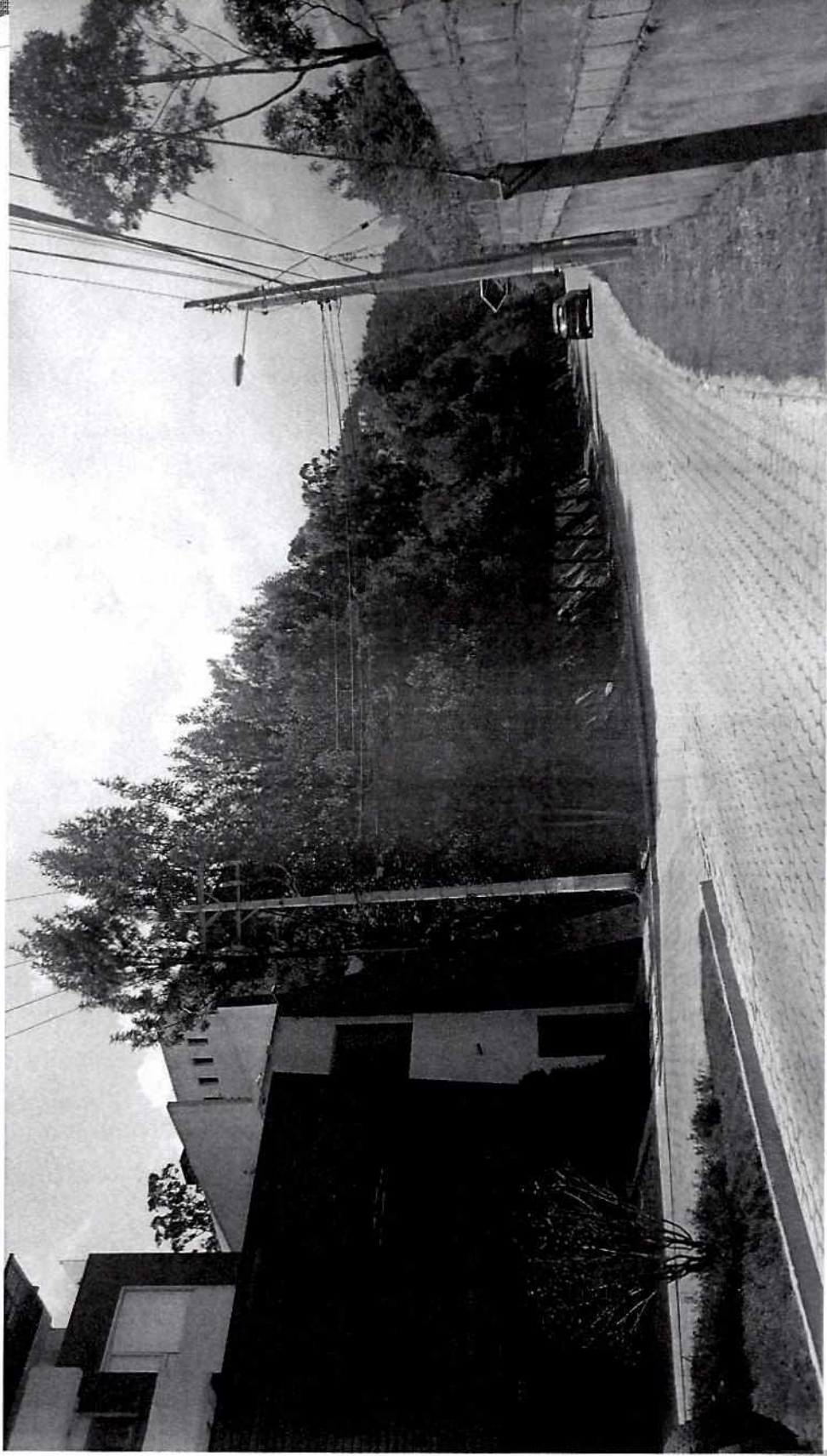
R

Hasta aquí la zona mas consolidada del barrio, al frente se aprecia el inmenso bosque de la familia Pallares, al que, si le cambiaron la zonificación y autorizaron la construcción de la Urb. Cerros de Cumbayá, es decir, al rico lo que pida, al pobre, todas las objeciones posibles.



Handwritten signature or initials in blue ink.

**Testimonio de lo que si puede el poder del dinero, en una zona de reserva o protección ecológica, calle Juan León Mera .
Proyectos inmobiliarios.**



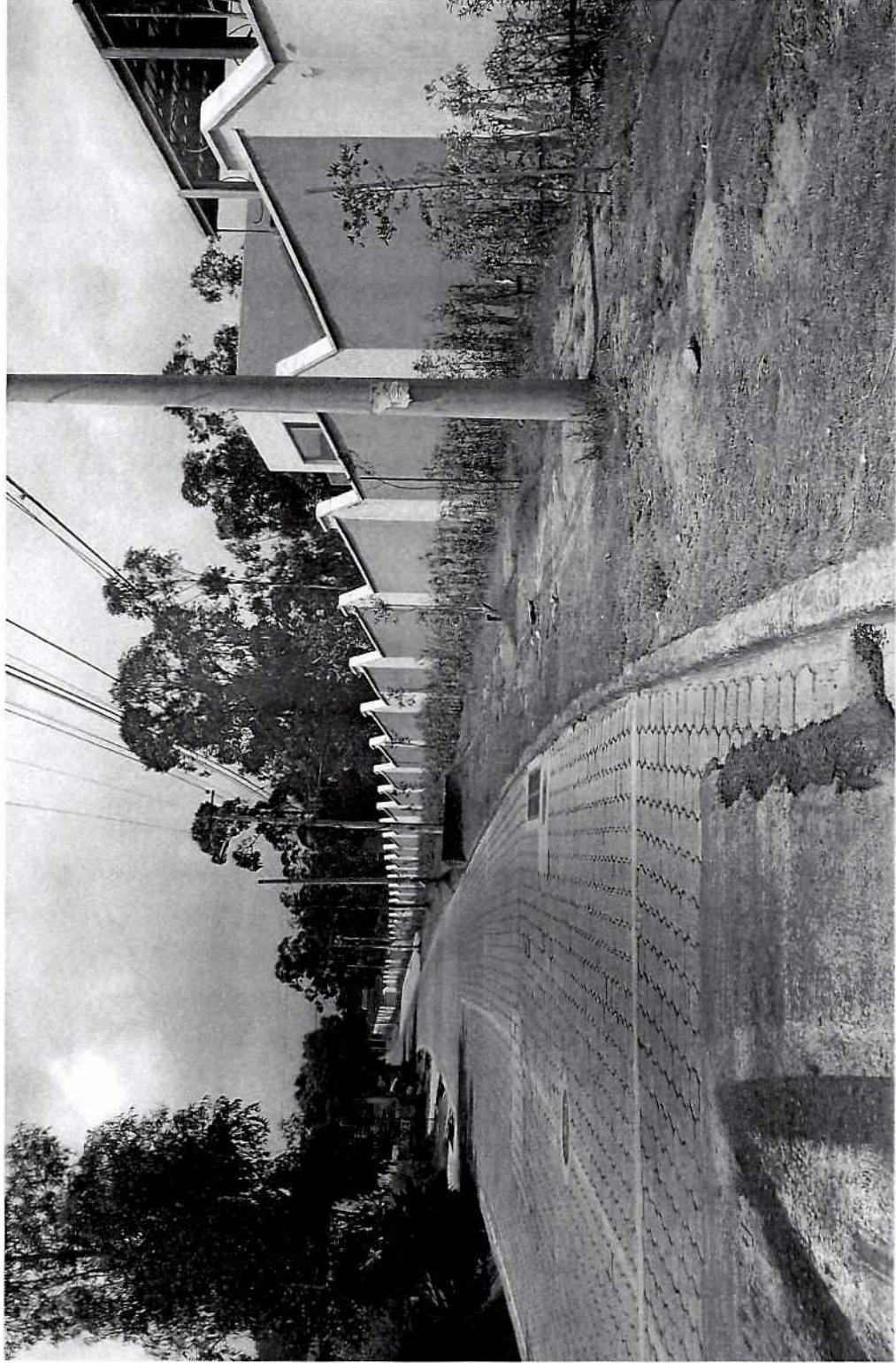
Handwritten signature or initials in blue ink.

Testimonio de lo que si puede el poder del dinero, en una zona de reserva o protección ecológica

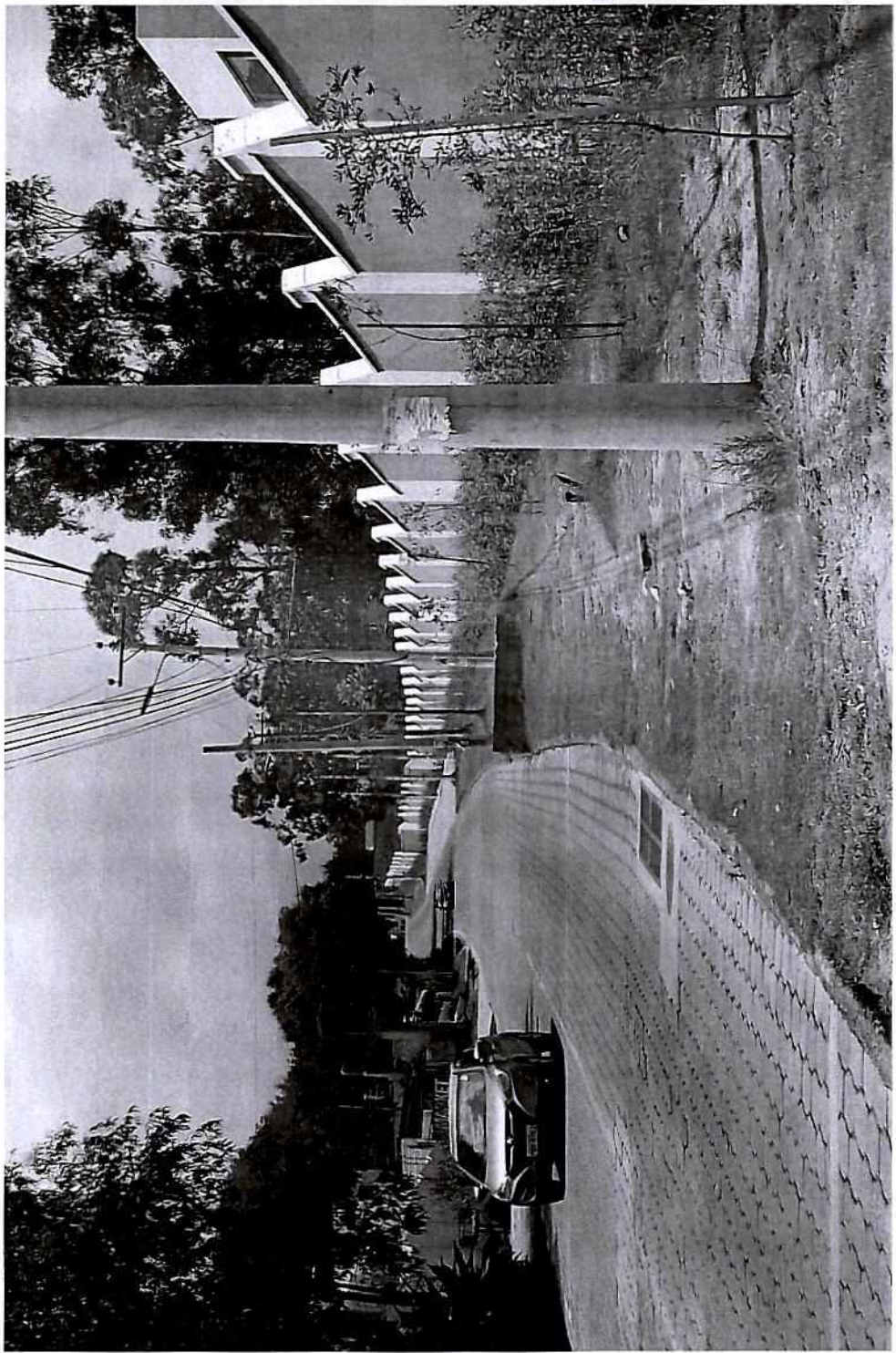
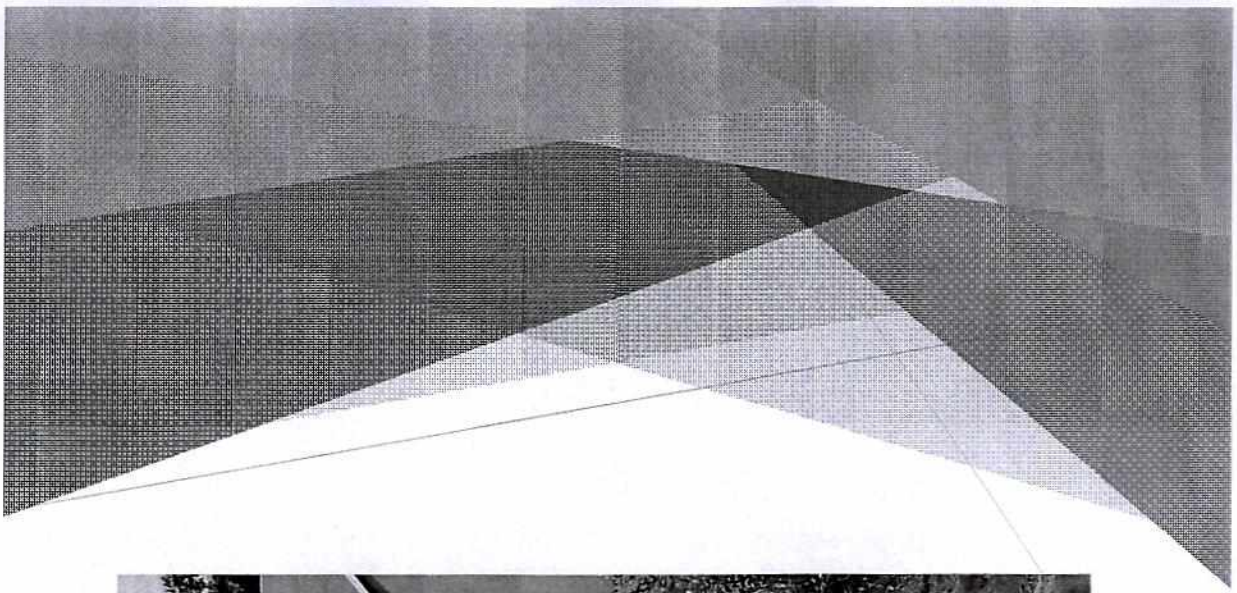


R

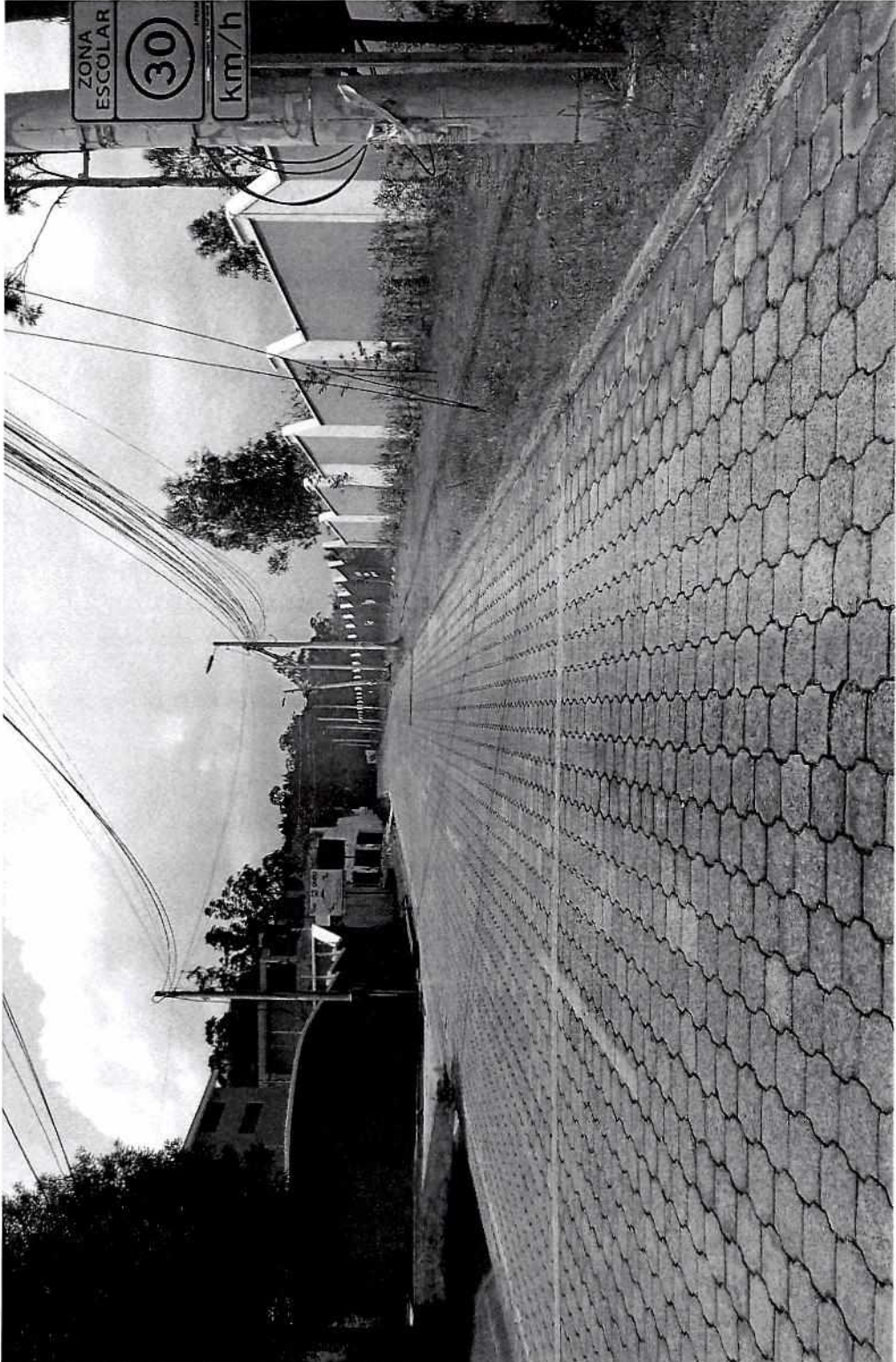
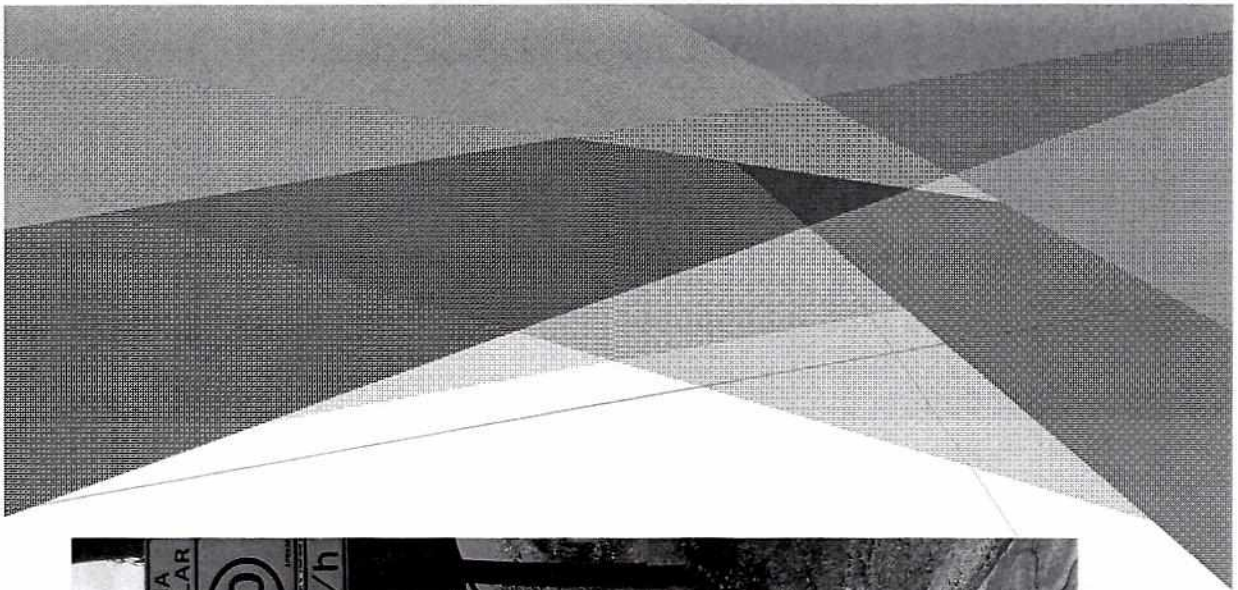
**CERRAMIENTO FRONTAL DEL ANTIGUO BOSQUE DE 7,2 HS. EN EL QUE SE
LEVANTA LA URB. CERROS DE CUMBAYÁ.
PARA ESTE PROPÓSITO SE TALÓ EL BOSQUE.**



R



Handwritten signature or initials in blue ink.



R

- ▶ Señores Concejales, como Gobierno Parroquial de Cumbayá, no pedimos nada especial para nuestros hermanos del barrio El Cebollar.
- ▶ Allí en común esfuerzo con la comunidad, hemos construido impresionantes muros de contención, para mitigar al máximo los riesgos que por la topografía del terreno podrían amenazar al sector.
- ▶ Un técnico de la unidad Regula tu Barrio, visitó el lugar y pudo dar fé, de lo que allí se había construido, respetando la normativa técnica necesaria.
- ▶ La Constitución de la República en su art. 11 numeral 2, establece que todos somos iguales ante la ley y gozamos de los mismos derechos y que bajo ningún concepto podemos ser discriminados y peor aún por razones de índole socio-económica.
- ▶ Esperamos una respuesta favorable a corto plazo, pues el actual período de sus funciones está en la recta final, por tanto, aspiramos nos dejen un grato recuerdo de su paso por la función pública municipal
- ▶ MUCHAS GRACIAS.



ANEXO

2



Novas: Novas
30-10-2017

SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO:
	FECHA: 26/10/2017
	HORA:
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	FIRMA:

QUITO

AWARC
26/10/17
QUITO
ALCALDÍA

Oficio No. SGC- 3052

Quito D.M., 26 OCT. 2017

GDOC: 2017-066501

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
En su despacho.-

De mi consideración:

La Resolución de Concejo No. C723 de 30 de septiembre de 2005, faculta a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, **previa autorización del señor(a) Presidente(a) de la respectiva Comisión**, a rectificar los errores de forma en los informes de comisiones, así como también en las resoluciones y ordenanzas de cualquier índole sin que pase al Concejo para su aprobación.

Mediante oficio de 11 de mayo de 2017, la Abg. Marianita Robalino Paz, en su calidad de apoderada del señor Walter Ulivio Robalino Paz, solicita al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, informe sobre la factibilidad o no de partición del inmueble de propiedad de los ex cónyuges Walter Ulivio Robalino Paz y Rosa Magdalena Flores Borja.

Con este antecedente y en atención al oficio S/N, de 23 de octubre de 2017, suscrito por la Abg. Marianita Robalino Paz, me permito solicitar a usted, autorice la emisión de una "fe de erratas", por cuanto en la Resolución de Concejo No. C-283 de 22 de septiembre de 2017, se detectó la existencia de un error involuntario en el encabezado en la parte referente a los destinatarios, así como en la parte resolutive, toda vez que se hace constar como peticionario a la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el Cantón Pastaza, cuando el nombre del peticionario es "Abg. Marianita Robalino Paz", conforme consta en los datos del oficio de petición inicial de 11 de mayo de 2017; y, tomando en consideración que el juicio de partición No. 16201-2017-00320, que se sustanciaba en la referida Unidad Judicial, fue archivo mediante providencia de fecha 05 de mayo de 2017.

La fe de erratas rectificará el texto correspondiente al encabezado como en la parte resolutive, sustituyendo el nombre "Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el Cantón Pastaza" por "Abg. Marianita Robalino Paz".

Atentamente,


Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO



ANEXO

3

Uso: Variedad
Zona: Sisapungo

ACTA
REUNIÓN DEMORADORES SISAPUNGO Y VECINOS
SOBRE DOTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS (AGUA, ALCANTARILLADO)
Y ACCESO/SALIDA

Lugar/fecha: Oficina concejal Dr. Jorge Albán Municipio Quito 12 09 2017

Participantes

Dr. Jorge Albán concejal Distrito Metropolitano Quito y su secretario; Ing. Fabricio Zambrano de EMAAP, (Empresa Metropolitana de Alcantarillado y Agua Potable); Eco. Francisco Borja propietario; Harrie e Ilyari Derks y familia, propietarios moradores; Hernán Merino propietario/constructor Edif. Kántara, y su familia: la Sra. Merino, moradora y la Sra. Abogada Merino, moradora quien también dijo estar en representación de los otros moradores y propietarios de Sisapungo.

Antecedentes

Varios concejales entre ellos Luis Reina, Marco Ponce, Jorge Albán, Luiza Maldonado, Eduardo del Pozo vice-alcalde y Susana Castañeda, presidenta de la Comisión Desarrollo Parroquial, acordaron el día 28 de julio pasado con los moradores de Sisapungo lo siguiente: a) se estudie la posibilidad de dotar servicios básicos al sector Sisapungo y alrededores y b) buscar soluciones de los problemas de acceso y salida de la zona, ya que está en discusión la eventual construcción de un segundo anillo vial, habiendo ya uno existente a optimizarse: Carchi – Cerámica. Este anillo pasa por el Puente Carchi sobre la Ruta Viva-Carchi-Paseo del Campo-Pedro Claudel-Cerámica.

El

Dr. Jorge Albán ha tomado la iniciativa de invitar por teléfono a los moradores de la zona mencionada para una reunión en su oficina para el día 12 de sept a las 09:30 am.

Objetivo esta reunión

Fomentar el diálogo basado en la tolerancia y el respeto entre las partes para encontrar acuerdos y posibilidades de solución para la instalación de servicios básicos (entre ellos alcantarillado y agua potable) y buscar acceso y salida de la zona Sisapungo y alrededores hacia la vía pública.

El concejal Jorge Albán enfatizo que él no ejerce funciones administrativas. Solo quiere facilitar un proceso de intercambio de ideas para aportar a una conciliación y negociación de soluciones prácticas, teniendo en cuenta aspectos técnicos y jurídicos y la situación de escasos recursos financieros del Municipio. A esto se suma la preocupación de los propietarios de la zona para que la intervención sea sin mayores afectaciones a sus predios.


Jorge Albán Gómez
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
NOMBRE: Fabricio
FECHA: 13/09/17
HORA: 12 H 30 TELEF:

Desarrollo de la reunión

1. Acuerdo unánime de la importancia de dotar de los servicios básicos de alcantarillado y agua potable a la zona a partir de una solución técnica, tomando como punto de partida la calle Carchi y/o hacia la Ruta Viva. El subgerente de la EMAAP Ing. Fabricio Zambrano informa que para instalar redes de alcantarillado y agua potable muchas veces la red pasa por predios y otros terrenos privados. Esta instalación NO siempre implica hacer un trazado de una vía pública. Sí debe haber un permiso de accesibilidad por parte de los propietarios de terrenos para entidades públicas que hacen la implementación de los servicios básicos y su mantenimiento. El propietario no puede construir encima de la red pero si mantiene titularidad y derechos.
2. Todos coinciden que es factible, por razones técnicas de pendiente, hacer una red de alcantarillado (cavada y/o colgante con puentes) comenzando desde el cruce Paseo del Campo-Carchi pasando por el Edificio Kántara y luego por el borde de la quebrada Rumihuayco, terminando en el ducto principal de alcantarillado de la Ruta Viva. La red de agua potable empezaría en los predios de los propietarios George Loquvan y Ernesto Tacuri y debe pasar por los caminos de servidumbre de la vecindad Sisapungo. Se informó que el IERAC para tal fin ya en 1977 destinó un área de 450m² para vías de acceso. Esto requiere un análisis técnico dice el Ing. Zambrano del EMAAP quien informa que no existe todavía una propuesta técnica
3. En lo que se refiere a la propiedad de Fco. Borja: se le solicitaría dar permiso de acceso para que la red de alcantarillado pase por su terreno por el borde de la quebrada sin la necesidad de hacer un trazado vial. También es necesario un análisis técnico para tal fin. Así se evita una fragmentación del terreno de la propiedad de Fco. Borja. Tampoco se afecta las propiedades de los moradores de Sisapungo y se conserva los caminos de servidumbre de la vecindad. Así no se necesita construir una vía pública dentro de Sisapungo y alrededores hacia la Ruta Viva. Esto representa un GRAN AHORRO para el municipio. Este tema 3 quedó en ser analizado más detalladamente.

4. Auscultar (ver) la posibilidad de formular un documento jurídico, que garantice los derechos de propiedad del Ec. Francisco Borja y de otros propietarios de la zona en que conste que no legitima derecho alguno al sector público de intervenir para hacer caminos públicos, cuando sus funcionarios solo deben hacer instalación y mantenimiento del ducto de alcantarillado y agua potable etc.
Conclusión: hay que confeccionar un documento en ese sentido.
5. Referente al acceso-salida de Sisapungo habían dos propuestas nuevas, que deben ser analizadas también en terreno.
- a) la primera propuesta: en vista de que la instalación de "una red de alcantarillado no implica necesariamente un trazado vial" (según Fabricio Zambrano de EMAAP), se mantiene la red actual de caminos de servidumbres de 4 m de ancho. El acceso y la salida se daría por el cruce con el camino público Paseo del Campo que forma parte del Anillo Vial existente Carchi-Cerámica a través del paso establecido por IERAC en los terrenos de Loquvan y Tacuri. La red matriz de agua potable pasaría por todos los terrenos de la zona y su instalación comenzaría desde el cruce mencionado y terminaría en el camino de servicios de la Ruta Viva. El ducto de alcantarillado también sería para todos los predios de la zona y pasaría por el borde la quebrada Rumihuayco y por los playones de Sisapungo y sus alrededores, llegando al ducto principal de la Ruta Viva. Así se evitaría hacer un camino con salida por el terreno de Fco. Borja a la Ruta Viva. Esta opción es de rápida ejecución a corto plazo, nadie es seriamente afectado, tendríamos servicios básicos para todos con costos mínimos para el municipio y los propietarios.
- b) La otra propuesta es hacer un pasaje en un solo sentido desde Paseo del Campo-Carchi hasta la Ruta Viva conservándose el ancho existente de 4 metros y pasando por el borde de la quebrada. La red de alcantarillado se haría en el centro de dicho pasaje. Esta opción b es más costosa para el municipio ya que requiere expropiaciones. Estas propuestas requieren más análisis para optar por una de ellas.
6. Después de un buen debate se llega a la conclusión unánime: *Consolidar el eje vial existente de Carchi-Cerámica*, uniendo un pequeño trecho de 78 m entre Paseo del Campo y calle Carchi. Esta unión se hace con prioridad e independientemente de los otros temas. El Dr. Albán lo propondrá en la Comisión de Uso de Suelo y Territorio.

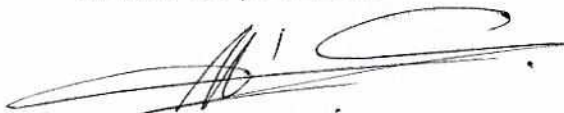
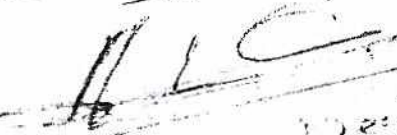
7. Acuerdo unánime: A corto plazo esclarecer los temas legales de acceso y salida hacia la vía pública (anillo vial Carchi, Paseo del Campo, Cerámica) en los terrenos de propiedad en el cruce de George Loquvam y Ernesto Tacuri. El Dr. Jorge Albán, concejal, va pedir documentación al respecto de este tema para aportar con una solución rápida por parte del municipio.
8. Otro acuerdo unánime: se invita al Ing. Fabricio Zambrano y sus técnicos de la EMAAP a corto plazo para que hagan un estudio técnico ejecutivo en Sisapungo y alrededores para la instalación de la red de Agua Potable y Alcantarillado con acceso para todos.


Finalmente:

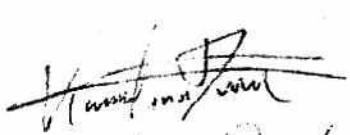
Esta reunión da inicio a consolidación de un entendimiento basado en el intercambio de ideas que están puestas en un acta. No es vinculante pero abre camino a soluciones prácticas con mínima afectación a propiedades y con bajo costo para el municipio.

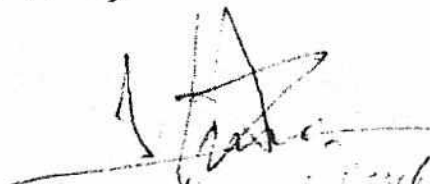
La reunión terminó a 11:15 am con satisfacción para todos los asistentes.

Firman los presentes:



Hernán Darío
CC 171605641-9


FRANCISCO BORTA P.
ID 00416846

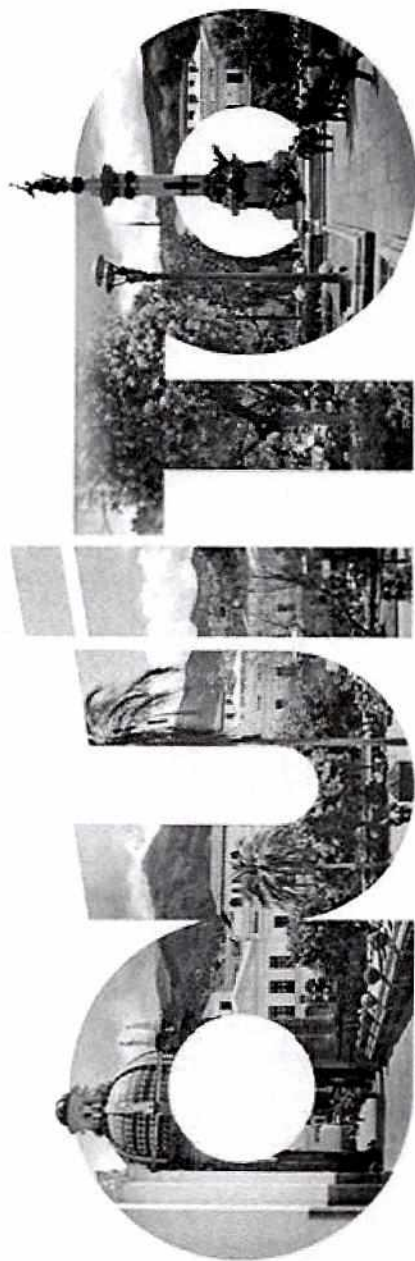

Ramón Darío
CC 1116056377


Jelyán Darío Bustamante
PP NH 50117500



ANEXO

4



ALCALDÍA

A small, handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

PROYECTO DE REFORMA DE LA OM 127 DE LAS ZONIFICACIONES A36, A37 Y A38

**CUADRO RESUMEN
PROYECTO DE REFORMA DE LA OM 127 DE LAS ZONIFICACIONES A36, A37
Y A38**

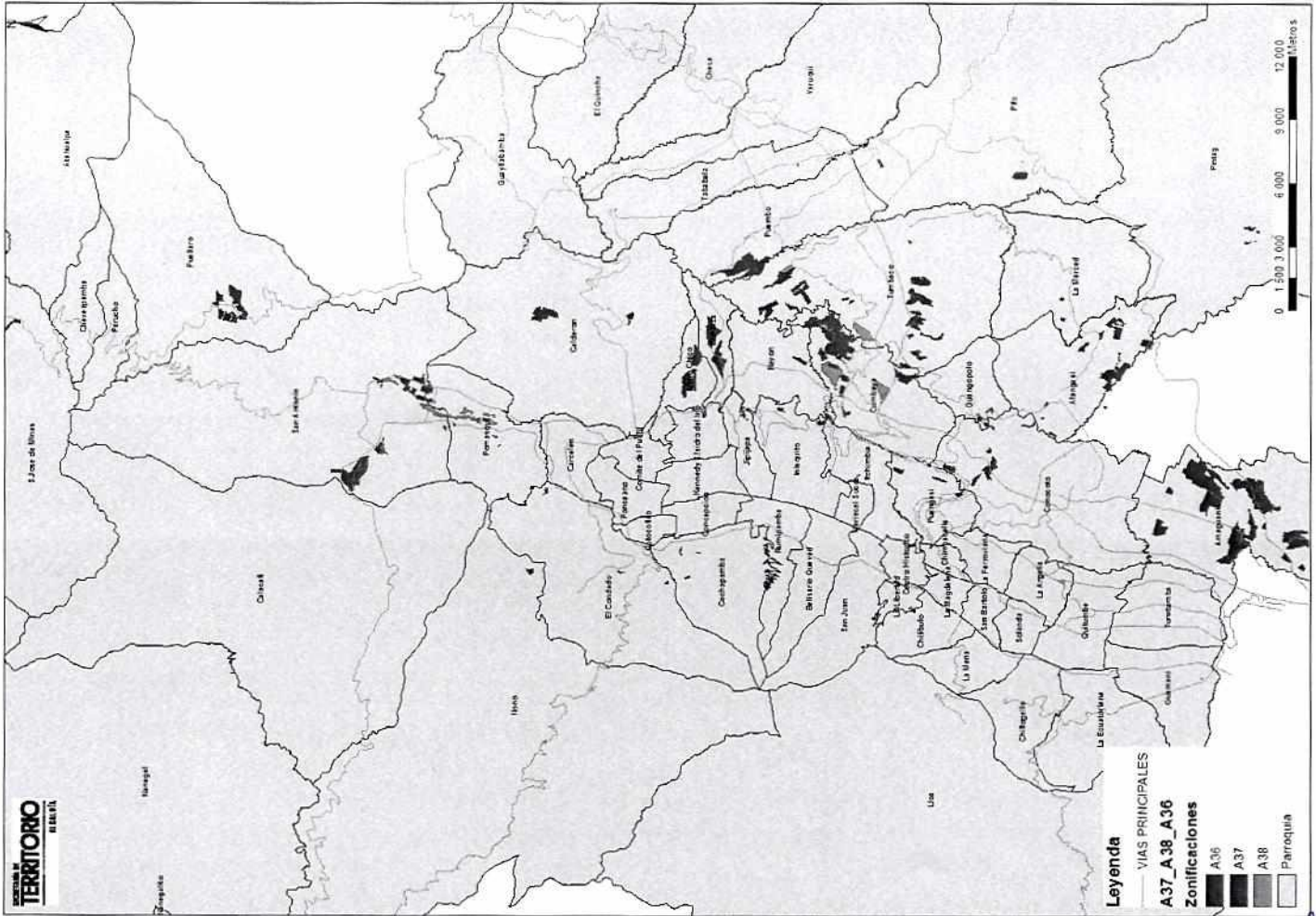
ZONIFICACIÓN A36 A(602-50) (VU)			
PARROQUIA	No.	CLASIFICACION	USO
CUMBAYA	2	URBANO	RU1A
Subtotal	2		

ZONIFICACIÓN A37 A(1002-35) (VU)			
PARROQUIA	No. POLÍGONOS	CLASIFICACION	USO

PARROQUIA	No. POLÍGONOS	CLASIFICACION	USO	AREA (ha)
ALANGASI	11	RURAL	AR	144,49
AMAGUAÑA	18	RURAL	AR	678,99
CALDERÓN	3	RURAL	AR	60,89
COCHAPAMBA	4	RURAL	AR	4,72
CONOCOTO	7	RURAL	AR	60,03
CUMBAYA	19	RURAL/URBANO	AR, RR2, RU3, RU1A, EQ	286,39
EL CONDADO	3	RURAL/URBANO	AR	4,13
GUAMANI	1	RURAL	AR	0,26
GUANGOPOLO	4	RURAL	AR	13,00
IÑAQUITO	3	RURAL	AR	3,88
ITCHIMBIA	1	RURAL/URBANO	AR, RU1	4,91
JIJUAPA	1	RURAL	AR	0,44
LA MERCED	3	RURAL	AR	4,57
LLANO CHICO	4	RURAL	AR	87,13
NAYON	3	URBANO	AR, RU1	27,08
NONO	1	URBANO	RU1, RU1A	6,15
PIFO	2	RURAL	AR	28,98
PINTAG	7	RURAL	AR	10,93
POMASQUI	4	RURAL	AR	5,52
PUELLARO	3	RURAL	AR	105,62
PUEMBO	2	RURAL/URBANO	AR, RU1	127,55
PUENGASI	3	RURAL	AR	16,84
S. J. DE MINAS	2	RURAL	AR	15,51
SAN ANTONIO DE P.	11	RURAL/URBANO	AR, RU1	207,51
TABABELA	2	RURAL/URBANO	AR, RN/PS	3,49
TUMBACO	19	RURAL/URBANO	AR, RU1	274,87
ZAMBIZA	2	RURAL/URBANO	AR, RR1	102,57
Subtotal	143			2286,45

ZONIFICACIÓN A38 A(1002-35) (VB)			
PARROQUIA	No.	CLASIFICACION	USO
CUMBAYA	7	URBANO	RU3, RU1A, RU1
POMASQUI	7	URBANO	RU1, RU1A
SAN ANTONIO	5	URBANO	RU1
TUMBACO	2	RURAL	AR, RU1A
Subtotal	21		
TOTAL	166		

2.524,50



[Handwritten signature]

Análisis para el aumento del número de Viviendas

1) Número máximo de viviendas en base al área de los lotes de 600 m² y 1.000 m²

2) Ponderación de parámetros territoriales en base a la clasificación del suelo, nivel de riesgo y dotación de servicios básicos.

Número máximo de viviendas en base al área de los lotes de 600 m²

1)

Tabla No. 1 Densificación a partir de lotes de 600 m² zonificación (A36/VU//)







No. Viviendas	COS PB (m ²)	COS proporcional PB (m ²)	COS Total (m ²)	No. Estacionamientos	Área de Estacionamientos (m ²)	Área verde comunal (m ²)	Área verde comunal (%)	Área promedio por Vivienda	Área libre total	Área libre por unidad de vivienda	Área promedio por Vivienda (ajustado)	Densidad Hab/ ha.
1	300	300,00	600,00	2	50	12	2%	600,00	238	238,00	N/A	40,72
2	300	150,00	300,00	4	100	24	4%	300,00	176	88,00	N/A	81,43
3	300	100,00	200,00	6	150	36	6%	200,00	114	38,00	N/A	122,15
4	300	75,00	150,00	8	200	48	8%	150,00	52	13,00	N/A	162,87
5	300	60,00	120,00	10	250	60	10%	120,00	-10	-2,00	118,00	203,58
6	300	50,00	100,00	9	225	72	12%	100,00	3	0,50	100,50	244,30
7	300	42,86	85,71	10	250	84	14%	85,71	-34	-4,86	80,86	285,02
8	300	37,50	75,00	11	275	96	16%	75,00	-71	-8,88	66,13	325,73

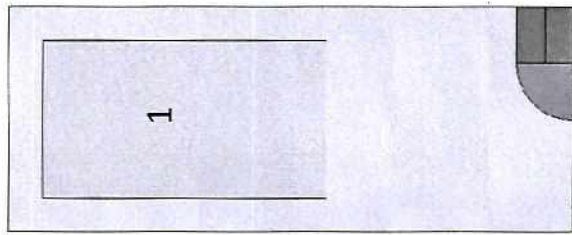
Número máximo de viviendas en base al área de los lotes de 1.000 m²

Tabla No. 2 Densificación a partir de lotes de 1000 m² zonificaciones A37/A38/VU/VB)

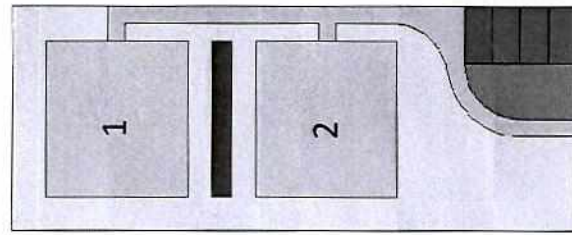
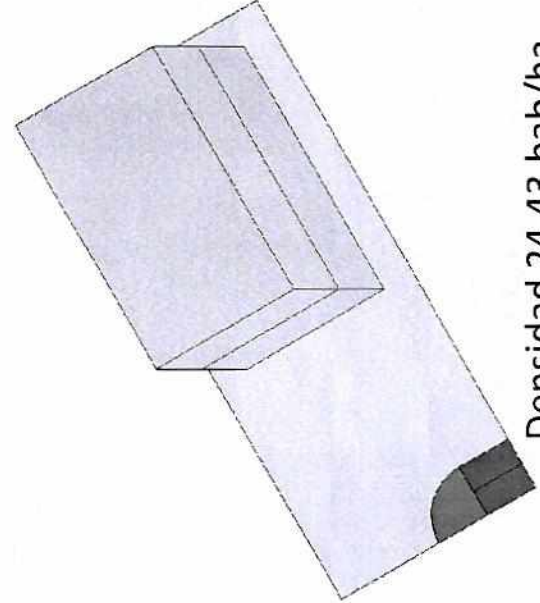
No. Viviendas	COS PB (m ²)	COS proporcional PB (m ²)	COS Total (m ²)	No. Estacionamientos	Área de Estacionamientos (m ²)	Área verde comunal (m ²)	Área verde comunal (%)	Área promedio por Vivienda	Área libre total	Área libre por unidad de vivienda	Área promedio por Vivienda (ajustado)	Densidad Hab/ ha.
1	350	350,00	700,00	2	50	12	1%	700,00	588	588,00	N/A	24,43
2	350	175,00	350,00	4	100	24	2%	350,00	526	263,00	N/A	48,86
3	350	116,67	233,33	6	150	36	4%	233,33	464	154,67	N/A	73,29
4	350	87,50	175,00	8	200	48	5%	175,00	402	100,50	N/A	97,72
5	350	70,00	140,00	10	250	60	6%	140,00	340	68,00	N/A	122,15
6	350	58,33	116,67	9	225	72	7%	116,67	353	58,83	N/A	146,58
7	350	50,00	100,00	10	250	84	8%	100,00	316	45,14	N/A	171,01
8	350	43,75	87,50	11	275	96	10%	87,50	279	34,88	N/A	195,44
9	350	38,89	77,78	12	300	108	11%	77,78	242	26,89	N/A	219,87

Formas de Ocupación en un lote tipo de 1.000 m² (25m x 50m)

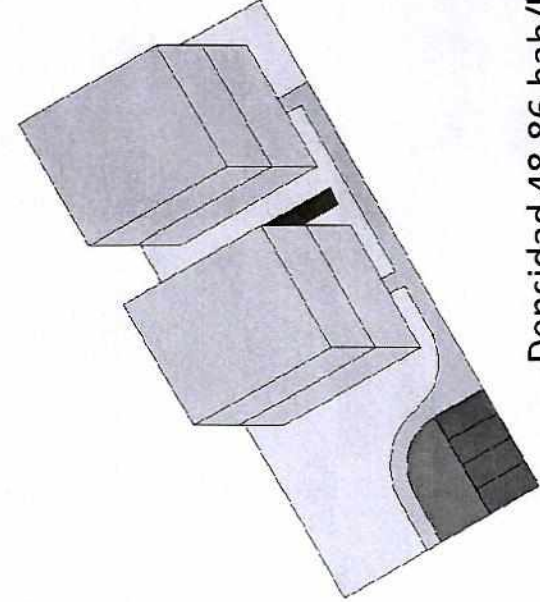
-  Viviendas
-  Área libre
-  Área verde comunal
-  Parqueaderos
-  Circulación vehicular
-  Circulación peatonal









COS PB 350 m²
 COS TOTAL 700 m²

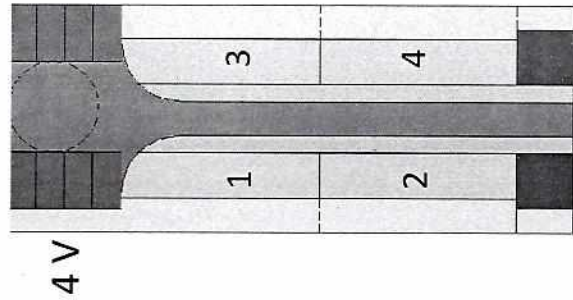


COS PB 175 m²
 COS TOTAL 350 m²

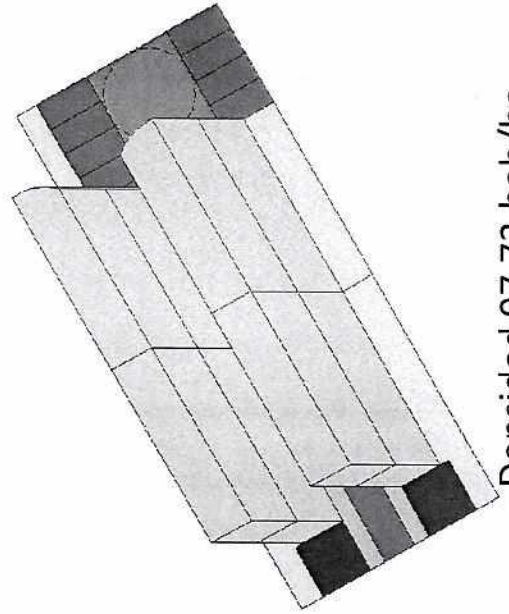


Formas de Ocupación en un lote tipo de 1.000 m² (25m x 50m)

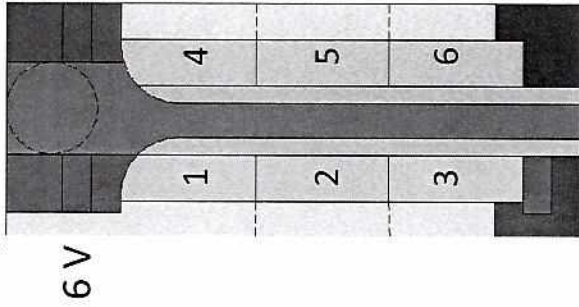
-  Viviendas
-  Área libre
-  Área verde comunal
-  Parqueaderos
-  Circulación vehicular
-  Circulación peatonal



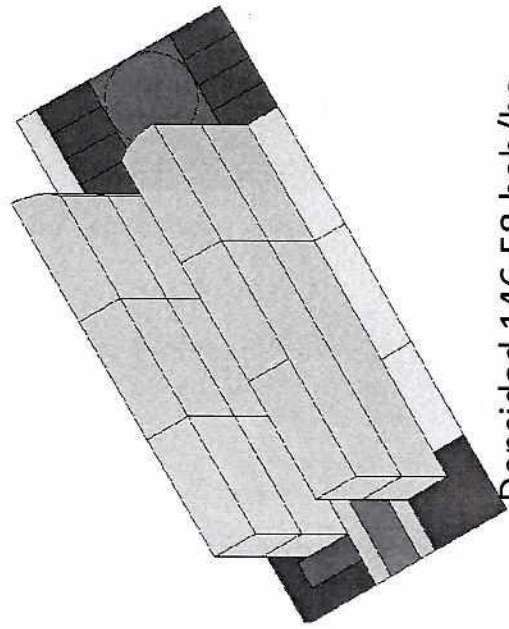
COS PB 87,50 m²
 COS TOTAL 175 m²



Densidad 97,72 hab/ha









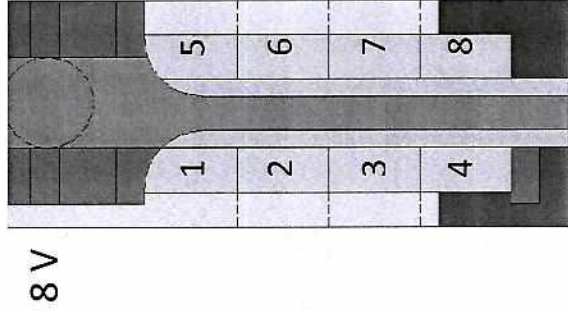
COS PB 58,33 m²
 COS TOTAL 116,67 m²



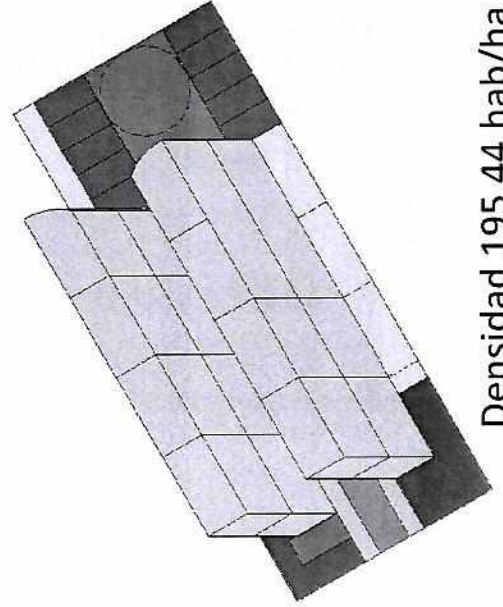
Densidad 146,58 hab/ha

Formas de Ocupación en un lote tipo de 1.000 m² (25m x 50m)

-  Viviendas
-  Área libre
-  Área verde comunal
-  Parqueaderos
-  Circulación vehicular
-  Circulación peatonal

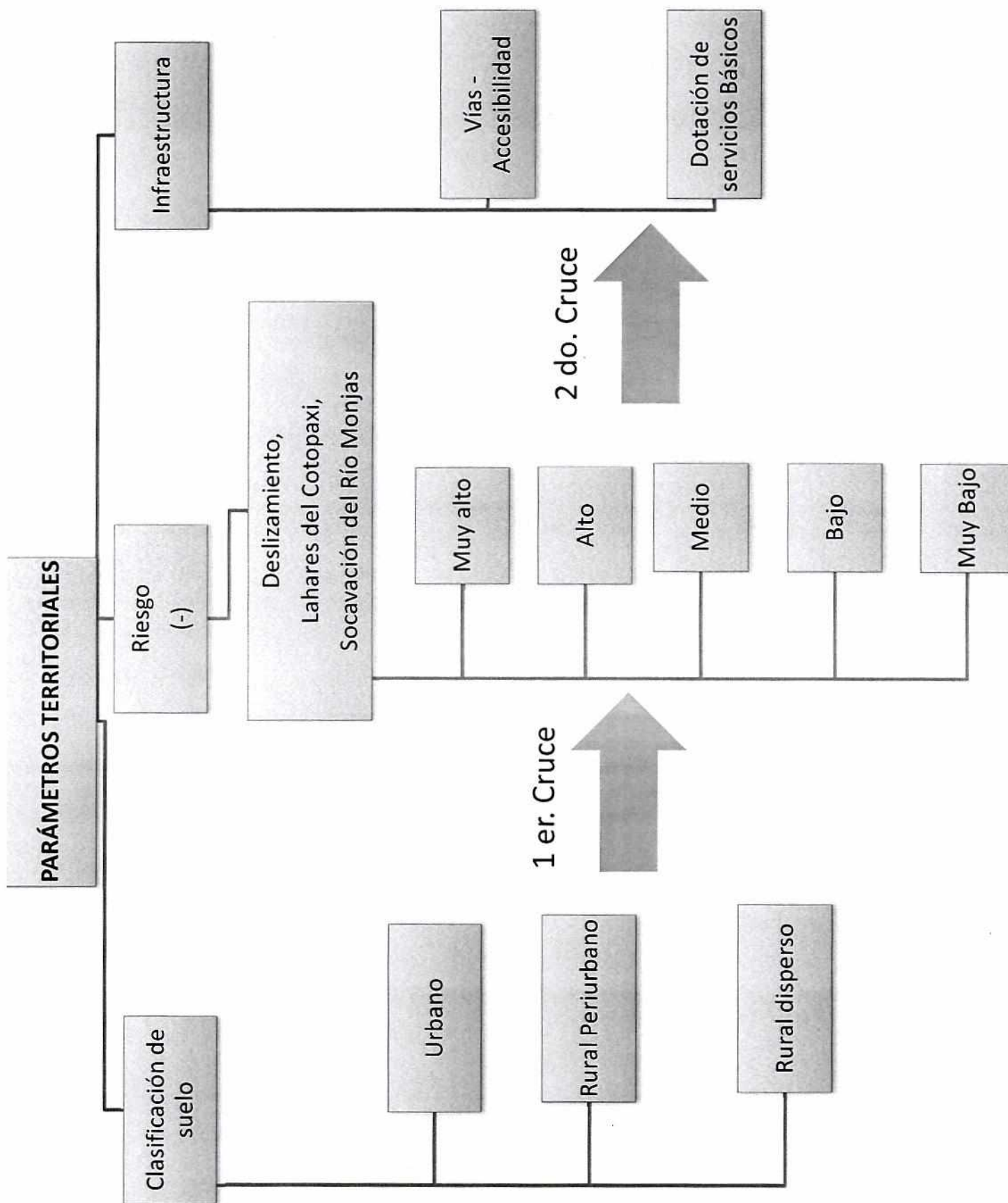


COS PB 43,75 m²
 COS TOTAL 87,50 m²



Densidad 195,44 hab/ha

2)



Cruce de parámetros territoriales

Dónde:

- **Urbano.**- Suelo con clasificación urbana en base el Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente, según la OM 127 sancionada el 25 de julio de 2016.
- **Rural periurbano.**- Suelo con clasificación rural ibídem, que limita con suelo clasificado como urbano.
- **Rural disperso.**- Suelo con clasificación rural ibídem, que no limita con suelo clasificado como urbano.

Tabla No. 3 Polígonos por Ubicación

	Polígonos	%
Urbano	47	28,31
Rural Periurbano	93	56,02
Rural Disperso	26	15,66
TOTAL	166	100

1 er. Cruce

Tabla No. 4.- Número de polígonos segmentados por ubicación y riesgo

	Muy Bajo	Bajo	Moderado	Alto	Muy Alto	Total
Urbano	3	11	8	7	18	47
Rural Periurbano	6	30	18	24	15	93
Rural Disperso	3	8	6	5	4	26
Total	12	49	32	36	37	166

2 do. Cruce

Tabla No. 6 Unidades habitacionales permitidas en lotes de 600 m2

	Muy Bajo			Bajo			Moderado			Alto			Muy Alto			
	VS	VNS	SNV	NSNV	VS	VNS	SNV	NSNV	VS	VNS	SNV	NSNV	VS	VNS	SNV	NSNV
Urbano	4	4	2	1	3	3	2	1	2	2	1	1	1	1	1	1
Rural periurbano	2	2	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Rural Disperso	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Tabla No. 5.- Unidades habitacionales permitidas en lotes de 1.000 m2

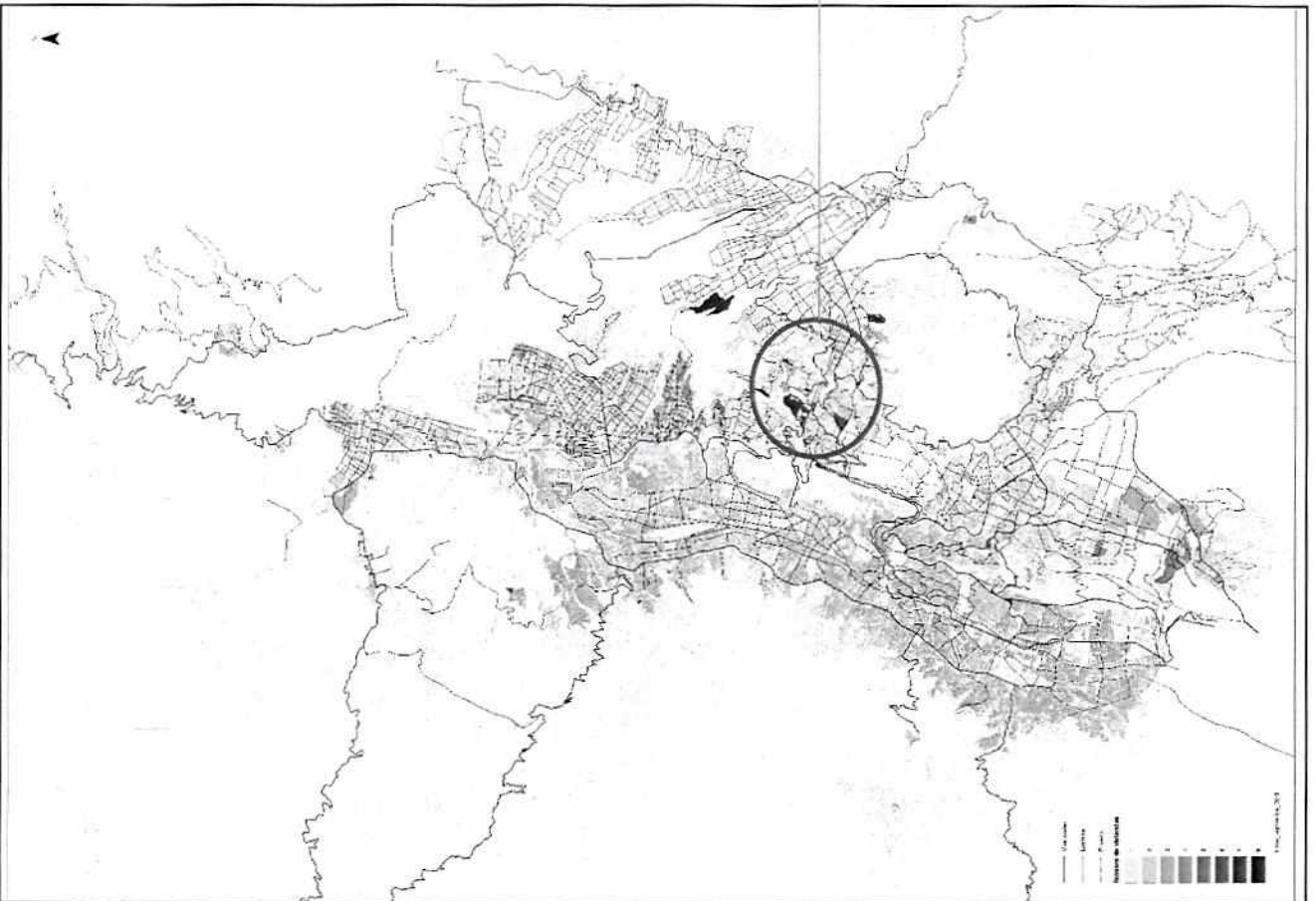
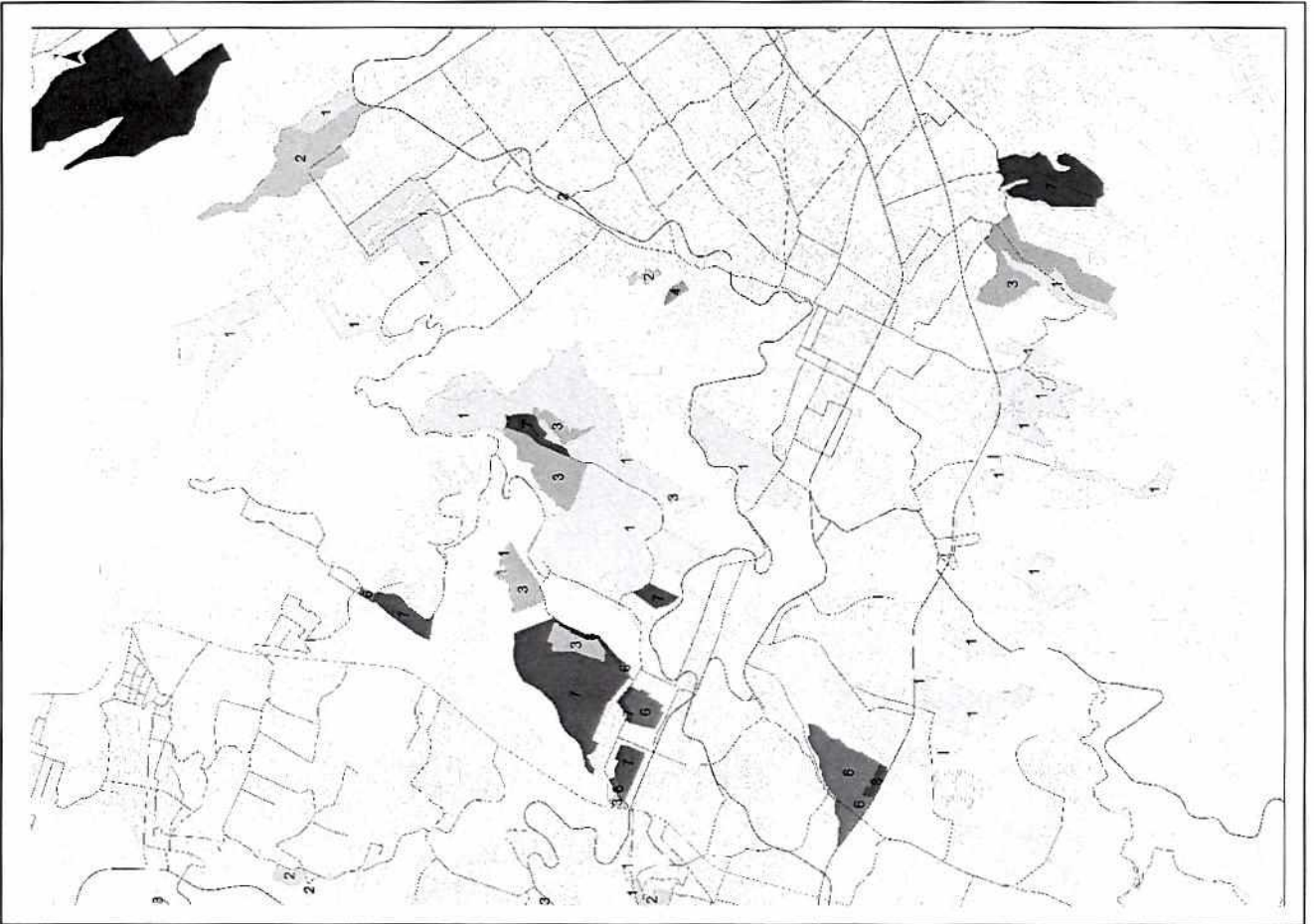
	Muy Bajo			Bajo			Moderado			Alto			Muy Alto					
	VS	SNV	VNS	VS	SNV	VNS	VS	SNV	VNS	VS	SNV	VNS	VS	SNV	VNS			
Urbano	8	8	7	6	7	7	6	5	6	6	5	4	3	3	2	1	1	1
Rural periurbano	4	4	3	2	3	3	2	1	3	3	2	1	2	2	1	1	1	1
Rural Disperso	3	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

VS vías y servicios

VNS vías y no servicios

SNV servicios y no vías

NSNV no servicios no vías



[Handwritten signature]

Análisis 8 viviendas ○

Ubicación	Servicios	Vías	Deslizami		Río	Monjas	Lahares	Número	Densidad
			ento	baja					
Urbano	2	Principal muy baja	0	0	0	0	8	195	hab/ha

Análisis 6 viviendas ○

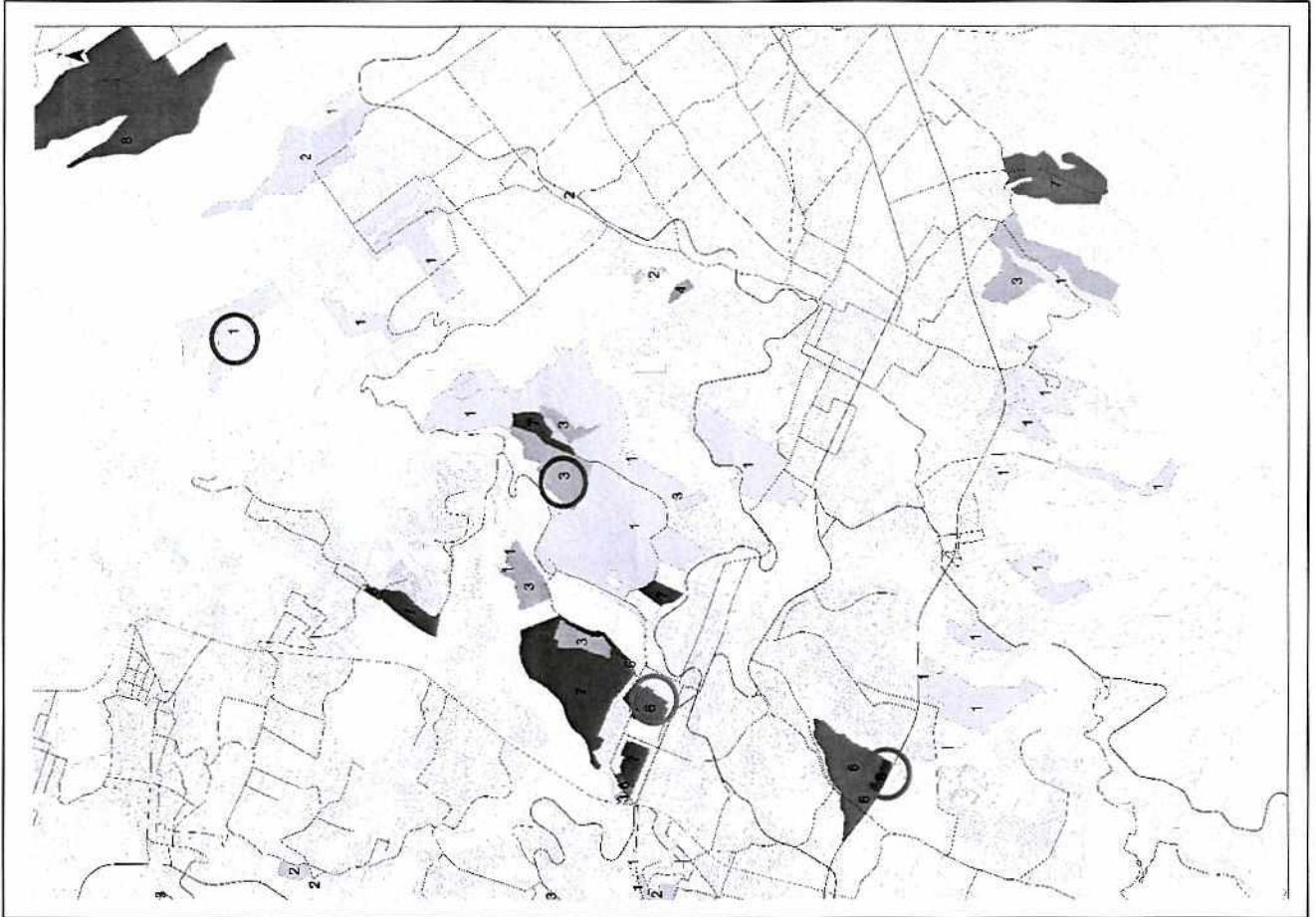
Ubicación	Servicios	Vías	Deslizami		Río	Monjas	Lahares	Número	Densidad
			ento	moderada					
Urbano	2	Local moderada	0	0	0	0	6	146	hab/ha

Análisis 3 viviendas ○

Ubicación	Servicios	Vías	Deslizami		Río	Monjas	Lahares	Número	Densidad
			ento	bajo					
Rural Periurbano	1	Local bajo	0	0	0	0	3	73	hab/ha

Análisis 1 viviendas ○

Ubicación	Servicios	Vías	Deslizami		Río	Monjas	Lahares	Número	Densidad
			ento	baja					
Rural Disperso	1	Sin vías	0	0	0	0	1	24	hab/ha



Handwritten signature or mark.

Número de lotes por Zonificación y Área

Zonificación A 1002-35 VU

Clasificación de suelo	No. Lotes menores 1 ha.	No. Lotes 1 ha- 2 ha.	No. Lotes 2 ha- 3 ha.	No. Lotes 3 ha- 4 ha.	No. Lotes 4 ha- 5 ha.
Urbano	1149	78	21		
Rural	3589	234	37	56	140

Zonificación A 1002-35 VB

Clasificación de suelo	No. Lotes menores 1 ha.	No. Lotes 1 ha- 2 ha.	No. Lotes 2 ha- 3 ha.	No. Lotes 3 ha- 4 ha.	No. Lotes 4 ha- 5 ha.
Urbano	558	36	30		
Rural	4	0	2	2	