

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

11 DE ABRIL DE 2016

Registro Asistencia – Inicio Sesión			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo			1
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	3	0	2

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los once días del mes de abril del año dos mil dieciséis, siendo las 10h15, se instalan en sesión extraordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión, concejales: 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; Dr. David Jácome, Ing. Marcelo Yáñez, Arqs. María González, Irene Vinueza, Paulina Cubillo, Elizabeth Ortiz, Andrea Rivera, Deysi Maisincho, Pablo Ortega, Pablo Macanchi, y José Tupiza, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Lic. Mariela Chóez, Abg. Ana Zambrano y Dr. Álvaro Fiallos, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Dr. Alejandro Cevallos, funcionario del despacho del concejal Eduardo Del Pozo; Arq. Gigliola Paroli, funcionaria del despacho del concejal Jorge Albán; Ing. Jorge Caicedo y Dr. Héctor Chávez, funcionarios del despacho del concejal Patricio Ubidia; y, Sr. Ricardo Mejía, funcionario del despacho del concejal Marco Ponce.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario, da lectura al orden del día y se precede con el tratamiento del mismo.

ORDEN DEL DÍA:

- 1. Conocimiento y resolución del 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; Cuadro de Compatibilidad; y, Planos de Dimensionamiento Vial.**

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda: Indica que es menester una rectificación conceptual de las palabras lote y predio dentro del texto del PUOS puesto que todas las regulaciones que se normativizan dentro del PUOS se refieren a los lotes mas no a los predios.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Menciona que se tiene que unificar los conceptos desde la parte técnica y adoptar una sola terminología para todas las ordenanzas de las palabras lote y predio.

Siendo las 10h24 ingresa a la sala se sesiones el concejal Eduardo Del Pozo.

Solicita que se discuta sobre los equipamientos y consulta cual es el estado de los camales dentro del PUOS, indica que se les tiene que otorgar una categoría a los camales de las parroquias rurales, la cual podría configurarse como camales metropolitanos, zonales o sectoriales.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda: Menciona que se tiene que discutir sobre el radio de influencia de los equipamientos de salud y educativos, puesto que se maneja una propuesta para realizar una supresión de los parámetros que indican cual es la distancia para establecer un centro educativo y los de salud en un mismo sector.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta cuál es la distancia en la que deben establecerse los establecimientos de salud y los educativos.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda: Indica que la distancia entre establecimientos de educación es de 1000 metros; y, la distancia entre equipamientos de salud está establecido en 1500 metros.

Siendo las 10h34 sale de la sala se sesiones el concejal Eduardo Del Pozo.

Concejal Jorge Albán: Indica que una restricción al establecimiento de estos equipamientos es inaplicable en la ciudad, por lo cual propone que se coordine con las autoridades competentes de salud y educativas para verificar la lógica que manejan estos órganos para establecer las distancias entre estos equipamientos.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda: Indica que los parámetros establecidos por los ministerios encargados de las áreas de salud y educación realizan los parámetros de sectorización de distritos y subdistritos verificando índices demográficos pero no se verifica índices de mercado.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Indica que estos requerimientos de las distancias entre equipamientos están encaminados a temas de movilidad, puesto que así se evita que se conglomeren muchas personas y se cree un problema en la movilidad en el sector que están ubicados estos equipamientos pero también se podría eliminar este parámetro si se presta las condiciones adecuadas de movilidad en el sector.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta el estado de las distancias entre los mercados y los supermercados, puesto que se presentó una queja por parte de los mercados, quienes indicaron que al instaurarse los supermercados en las inmediaciones de un mercado popular minimizaba en gran proporción sus ventas.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda: Indica que está incluida nuevamente la distancia de 200 metros para estos comercios.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda: Manifiesta que la disminución de la venta de los mercados populares no está vinculado a la proximidad de los supermercados, sino al modelo de negocio y al servicio, a su criterio no se gana mucho poniendo el candado de los 200 metros, se debería evaluar si no va a generar impactos.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que además no tienen exactamente las mismas líneas de negocio, pueden coincidir en algunos rubros, pero los mercados tienen ofertas de comidas, que no tienen las cadenas de supermercados, quienes tienen otra variedad de ofertas.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda: Menciona que las actividades de comercio y servicio son actividades tributarias a los usos principales, destinados al intercambio u oferta de bienes y servicios en diferentes escalas. La clasificación de las actividades de comercio y servicio es; comercial de servicio barrial y comercial de servicio sectorial.

Concejal Jorge Albán: Menciona que los temas referentes a la prestación del servicio de gas requiere más análisis, indica que hay cuatro centros de acopio en la ciudad, los cuales tendrían que ser reubicados por los problemas de modalidad que generan, consulta si conserva la categoría de comercio de ciudad y metropolitano.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda: Indica que efectivamente conservan esas categorías; además, que estos tipos de establecimientos están permitido su funcionamiento en sectores industriales.

Siendo las 10h54 ingresa a la sala de sesiones el concejal Eduardo Del Pozo.

Concejal Jorge Albán: Indica que con esta nueva categorización se está eliminando a los establecimientos que expenden gas a nivel sectorial.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda: Aclara que no se está eliminando este tipo de negocios, se está reubicando de la categoría de servicio básico a comercio básico, y está permitido en la mayoría de sectores, los cuales de acuerdo a la norma de hidrocarburos pueden tener hasta los 250 cilindros de gas.

Concejal Jorge Albán: Indica que se tiene que revisar toda la clasificación de lo que engloba al alojamiento en la ciudad.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Menciona que se tiene que unificar los criterios de alojamiento con la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico – Quito Turismo para regularizar estos temas.

Solicita a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda para que realice esa gestión e invite a la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico – Quito Turismo para que se revise todo los temas que engloban las actividades hoteleras y de hospedaje compatibilizando con las resoluciones del Ministerio de Turismo.

Concejal Jorge Albán: Indica que en lo referente a espacios de banquetes y recepciones se compatibilizó con residencial y se estableció en 2000 metros la distancia de funcionamiento entre estos establecimientos. Consulta el estado de los moteles, en qué categoría se encuentra dentro del PUOS.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda: Indica que se encuentra categorizado como comercio restringido CM1, a la cual se ha creado la subcategoría CM1B.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta por qué se suprimió el tema de venta de animales vivos dentro de los centros comerciales.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que es para venta al por mayor.

Solicita que se revise el tema de la venta de vehículos usados, puesto que se incorporó esta actividad y está categorizada como Comercio Zonal CZ3, se ha puesto un lote mínimo para que no puedan implantarse únicamente en las afueras de la ciudad.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que en el título de esta categoría se elimine la palabra "*temporal*" ya que puede llevar a confusión, se podría entender que el permiso para funcionar por un determinado tiempo y lo que debe dejar claro es que el permiso es para sábados y domingos.

Indica que en el tema de los usos comerciales y servicios, se incorporó una restricción que se refiere a que en las cercanías de las terminales aéreas no se puedan implementar actividades hidrocarburíferas, sin previo informe de las autoridades aeronáuticas del país, cuando debería ser previo informe de las autoridades aeronáuticas.

Concejal Jorge Albán: Menciona que no es pertinente solicitar la intervención de las autoridades aeronáuticas del país puesto que estas dependencias no son competentes para regular las actividades hidrocarburíferas.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que para la próxima sesión se determine cuál es la autoridad competente en regular este tema, conforme al ordenamiento jurídico vigente.

Concejal Jorge Albán: Solicita que se discuta sobre los negocios categorizados como CZ1A y CZ1B que se encuentran con expedientes administrativos abiertos, los cuales están restringidos y esta restricción se mantendría aun después de la venta del negocio.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda: Indica que los negocios que tengan un expediente administrativo abierto en la Comisaría no se les permitirá el funcionamiento aún después de haberse vendido este negocio.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda: Indica que se está confundiendo la actividad económica con la implantación en uso incompatible, puesto que el efecto de tener un expediente abierto en la Agencia Metropolitana de Control no significa que la implantación de uso de suelo sea incorrecta, más bien tiene efecto directo sobre la LUAE.

Concejal Jorge Albán: Indica que el funcionamiento es una lógica muy diferente a la compatibilidad de uso de suelo, puesto que se puede tener una construcción compatible pero por operación puede incumplir algo y ser negada la LUAE.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que el espíritu de esta normativa es que se regule las zonas de tolerancia, las cuales a través de la venta ficticia siguen su funcionamiento en la clandestinidad.

Concejal Jorge Albán: Menciona que en el sector de La Mariscal algunos locales tienen incompatibilidad de uso de suelo, lo cual se debe revisar ya que es una zona de tolerancia, hay que distinguir la incompatibilidad del suelo con los problemas de funcionamiento.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda: Consulta sobre la distancia que se está queriendo incorporar entre lugares de distracción como bares y discotecas, ya que sería inaplicable en lugares que están posicionados en zonas rosas.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que la distancia era para evitar la saturación de estos locales, pero esta medida sería demasiado drástica.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda: Propone que se permita el funcionamiento de una LUAE por lote.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se prepare el texto por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

En las condiciones específicas de la implantación de uso comercial y de servicios indica que se prohíbe la instalación de estaciones de servicios o gasolineras en vías locales menores de 15 metros de ancho y en las zonas de extracción de aguas subterráneas los cuales requerirán certificación de la EMAPS, menciona que se debe cambiar las siglas, solicita que se proceda a revisar el tema de las gasolineras.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que en el sector de La Mariscal, en la calle Lizardo García se está cambiando el uso de R3 a R2, y se ha incorporado un enunciado que tiene que ver con las distancias de bares y discotecas un uso múltiple, ya que no hay restricción para el sector de La Mariscal, pero en talleres con moradores del sector solicitan que se establezca la distancia de los centros educativos y de salud.

Concejal Jorge Albán: Solicita que se revise la Ordenanza Especial de La Mariscal, ya que se hicieron algunos cambios para flexibilizar los usos, a su criterio no sería conveniente dar marcha atrás.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que se debe reformar el texto en lo referente a centros educativos y de salud, y se enfoque en el pedido de los moradores de La Mariscal, solicita que se haga llegar el texto con estas reformas, además solicita se haga un levantamiento del número de mercados existen a fin de definir la distancia entre supermercados y mercados tradicionales; con respecto a las gasolineras se incorpore la ARCH.

Concejal Jorge Albán: Consulta en que usos de suelo está permitida la implementación de gasolineras.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda: Indica que se pueden implantar en R2, R3, múltiple, agrícola residencial, debe haber una distancia entre gasolineras de 200 metros.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta por qué se retiró del texto del uso de suelo de interés social.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda: Indica que se suprimió esa categoría puesto que puede existir viviendas de interés social pero no un uso de suelo de interés social.

Concejal Jorge Albán: Menciona que está de acuerdo con esta eliminación.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que queda eliminado, pero se debe impulsar la creación de espacios para construcción de viviendas de interés social.

Siendo las 12h09 sale de la sala se sesiones el concejal Eduardo del Pozo.

Concejal Jorge Albán: Indica que hay más instrumentos normativos que impulsan el desarrollo de las viviendas de interés social como los Planes Urbanísticos Arquitectónicos Especiales – PUAE. Consulta por qué se elimina todas las clasificaciones referentes al uso de suelo de protección ecológica.

Ing. Marcelo Yánez, funcionario de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda: Menciona que se elimina estas categorías, ya que se requiere armonizar con lo que estipula la legislación nacional, por lo tanto se establece dos subcategorías proporcionadas por parte del Ministerio de Ambiente, las cuales son: categorías nacional y distrital.

Concejal Jorge Albán: Indica que no está de acuerdo con la clasificación propuesta, puede ser que la clasificación que se encuentra vigente no sea la apropiada, sin embargo, se necesita tener una clasificación de áreas de conservación y protección ecológica, por lo que propone que se desarrolle la clasificación consolidada y caracterizar los posibles usos de suelo.

En las áreas de conservación y protección, al tener una sola clasificación con un coeficiente de ocupación de suelo del 1.5 por ciento se está restringiendo actividades recreativas, científicas y turísticas dentro de estos espacios.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda: Propone determinar las condiciones básicas de aprovechamiento por cada categoría.

Concejal Jorge Albán: Menciona que se tiene que hacer una aproximación para realizar una tipología para normar el uso de ocupación de suelo de estas áreas de conservación y protección ecológica, puesto que no todos los espacios de estas áreas tienen las mismas características, se diferencian diferentes áreas de protección y de restricción.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda: Indica que no se puede aplicar el mismo aprovechamiento a lo genérico que a lo específico, por ejemplo hay áreas de protección ecológica de tamaño más restringido dentro del territorio de la urbe como son las quebradas y las riveras; así como polígonos de amplia superficie y no se les puede dar una caracterización similar puesto que cada uno tiene elementos específicos de manejo.

Concejal Jorge Albán: Indica que en el tema de los recursos naturales renovables se elimina los usos y clasificación genérica como en el punto anterior. Consulta cuál es la diferencia entre suelo agrícola y recurso natural renovable.

Arq. Elizabeth Ortiz, funcionaria de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda: Menciona que el suelo agrícola residencial son pequeñas parcelas cultivadas, mientras que los recursos naturales no renovables son extensiones más grandes de cultivos.

Concejal Jorge Albán: Indica que está de acuerdo con la creación de la clasificación de uso de suelo residencial rural 1 y residencial rural 2. Consulta cómo se puede limitar el coeficiente de ocupación de suelo de los predios que se encuentran en la clasificación Residencial Rural 1, para que puedan desarrollar actividades de emprendimiento, pero sin darles la apertura que tomen de esta facilidad para crear urbanizaciones en tierras rurales.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda: Propone poner un límite a lo residencial en los coeficientes de ocupación de suelo, es decir, que haya un coeficiente de uso de suelo apropiado para impulsar actividades empresariales pero sin dar apertura a lotizaciones que desemboquen en urbanizaciones en suelo rural.

Concejal Jorge Albán: Indica que en las condiciones de implantación de recursos naturales renovables y producción sostenible en la parte pertinente se refiere a la explotación de los áridos en las canteras del Distrito Metropolitano.

Indica que se tienen que revisar las normas genéricas que se quieren implantar para restringir la explotación de estos minerales puesto que estos son necesarios para diversas actividades dentro del mercado en particular de la construcción.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda: Indica que esto se tiene que revisar con las condiciones de protección que prevén las autoridades nacionales mineras, pero como una medida para avanzar en el tema es necesario conocer los terrenos en los cuales es factible la explotación a través de un mapeo de los mismos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que en lo referente al tema de condiciones de implantación de recursos naturales no renovables se suprime la parte pertinente para las zonas susceptibles de riesgos. En el tema de la protección de vías consulta cuales son las distancias del retiro de las vías.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda: Manifiesta que se estableció un retiro de las vías de 15 metros, además que en el Corredor Alpachaca el retiro queda establecido en una distancia de 10 metros.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda remita, a los señores Concejales miembros de la Comisión, el texto con las observaciones e incorporaciones tratadas en esta sesión, a fin de poder revisar en la próxima sesión de la Comisión.

Concejal Jorge Albán: Indica que se tiene que revisar todos los puntos que se trataron, en particular los cambios de uso de suelo de rural a urbano para armonizar estos cambios con la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se convoque a una mesa de trabajo el día martes 12 de abril del 2016 a las 08h30, para tratar Proyecto Normativo que regula el Procedimiento de Captura de Plusvalías por Cambios Normativos en el Uso y Ocupación del Suelo a través de PUAE. Clausura la sesión.

Siendo las 13h00, 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.

Registro Asistencia – Finalización Sesión			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo			1
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	3	0	2

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

Abg. María Elisa Holmes Roldós
 Secretaria General del Concejo
 Metropolitano de Quito

Registro Asistencia – Resumen Sesión			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	4	0	1

Acción:	Responsable:	Unidad:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín / C. F.	Secretaría General del Concejo	
Revisado por:	A. Fiallos	Despacho Concejal Garnica	