

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

28 DE MAYO DE 2018

REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	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	1

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los veintiocho días del mes de mayo del año dos mil dieciocho, siendo las 10h14, 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, Sr. Marco Ponce, Abg. Eduardo Del Pozo y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Donny Aldeán, Arqs. Elizabeth Ortiz, Carlos Quezada y Vladimir Tapia, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Ana Rosero, funcionaria de la Alcaldía Metropolitana; Arq. Jorge Murillo, funcionario de la Administración Zonal Valle de Los Chillos; Arq. Jenny Pinto, funcionaria de la Administración Zonal La Delicia; Arq. Patricio Borja, funcionario de la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo"; Abg. Ana Zambrano, Lic. Alejandra Morales y Sr. Armando Mier, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del concejal Patricio Ubidia; Arq. Lorena Velástegui, funcionaria del despacho del concejal Marco Ponce; y, Arq. Mayra Gordillo, funcionaria del despacho del concejal Eddy Sánchez.

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 Ponce que se incluya en punto varios el conocimiento del informe legal relacionado con el trazado vial de la calle Obispo Díaz de La Madrid; pedido del concejal Albán de que en punto varios se informe sobre: el estado de varios PUAE que ya han ingresado a mesa técnica y de los que han pasado la misma; la situación del barrio Las Palmeras; el estado de la calle E11K Rousseu ubicada en San Juan de Calderón; y, la situación actual del barrio El Calzado; y, el pedido del concejal Del Pozo de que en punto varios se informe el estado actual del cambio de zonificación del barrio Alfredo Lozada. Se procede con su tratamiento.

ORDEN DEL DÍA:

1. Conocimiento y resolución del acta de la sesión de la Comisión realizada el 19 de marzo de 2018.

f

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que en la página 4, en el párrafo cuarto, se debe cambiar “tema heterogéneo” por “situación heterogenia”.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que si no hay más observaciones al acta, se someta a votación.

Registro de Votación			
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

Con cuatro votos a favor la Comisión aprueba el acta del 19 de marzo de 2018, con la observación presentada por el concejal Albán que se en la página 4, en el párrafo cuarto, se debe cambiar “tema heterogéneo” por “situación heterogenia”.

2. Comisiones generales.

2.1 Dra. María Alexandra Almeida Unda, Directora Nacional de Derechos del Buen Vivir de la Defensoría del Pueblo con relación al expediente propuesto por la Urbanización 13 de Marzo en contra de la Ordenanza Metropolitana No. 352 del Plan Especial Bicentenario para la Consolidación del Parque de la Ciudad y Redesarrollo de su Entorno Urbano.

Dra. María Alejandra Almeida Unda, Directora Nacional de Derechos del Buen Vivir de la Defensoría del Pueblo: Indica que la Urbanización 13 de Marzo tiene varias afectaciones por la aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 352, entre ellas esta que la ordenanza regula situaciones a largo plazo, lo cual afecta el derecho a la propiedad, hay un riesgo de expropiación que favorecería a la entrada de megaproyectos, y se establece la posibilidad de construir exclusivamente en macrolotes de 5 mil metros, en el sector no existen lotes de 5 mil metros; los moradores no tienen interés en agruparse de la forma en que establece la Ordenanza.

Sr. Hernán Cáceres, representante de la Urbanización 13 de Marzo: Manifiesta que en la reunión que tuvieron respecto a la construcción del Parque Bicentenario nunca se mencionó la emisión de la Ordenanza Metropolitana No. 352, la cual no sólo menciona la edificación del Parque Bicentenario sino también el redesarrollo de su entorno, lo cual afecta a las viviendas y propiedades particulares ubicadas en el anillo inmediato que circunda el parque, la Cooperativa está conformada por 43 lotes, de los cuales el 63% están construidos, por lo que sólo restan 16 lotes de 200 metros sin construir, esto causado por la aplicación de la Ordenanza mencionada, solicita que se levante la prohibición de construir en los lotes existentes y de realizar mejoras en las viviendas ya construidas, y se elimine la potestad administrativa de integración o unificación de lotes.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que por pedido de la Presidencia de la Comisión desde el mes de enero se ha pedido a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que prepare un informe para realizar la reforma correspondiente, propone solicitar a la

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remita el proyecto de Ordenanza Reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 352, que será analizado en sesión de 4 de junio de 2018.

Registro de Votación			
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

Con cuatro votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remita el proyecto de Ordenanza Reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 352, que será analizado en sesión de 4 de junio de 2018.

Siendo las 10h42 ingresa en la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

2.2 Comisión general para recibir al señor Wilson Álvarez representante del barrio San Luis de Guayllabamba.

Sr. Wilson Álvarez, representante del barrio San Luis de Guayllabamba: Solicita se proceda conforme lo establecido en la Resolución No. 334, a fin de que la Dirección Metropolitana de Catastro proceda a catastrar los lotes faltantes y poder obtener las escrituras correspondientes.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone solicita a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que en un plazo de 48 horas remita un informe sobre la factibilidad de lo solicitado y qué Comisión sería la competente para seguir con el trámite correspondiente.

Registro de Votación			
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	5	0	0

Con cinco votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que en un plazo de 48 horas remita un informe sobre la factibilidad de lo solicitado y qué Comisión sería la competente para seguir con el trámite correspondiente.

2.3 Comisión general para recibir a los representantes del Barrio Cadeneros de Mena:

Sra. Blanca López, representante del barrio Cadeneros de Mena: Indica que en el año 1992 solicitó un terreno a través del sindicato de cadeneros en el cual se establece el barrio

R

Cadeneros de Mena, en el año 2006 desaparece sin que se haya regularizado el barrio, por lo que solicita se ayude con el proceso de regularización del barrio a fin de obtener las escrituras correspondientes.

Siendo las 10h53 sale de la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone remitir la documentación a la Unidad Especial Regula Tu Barrio a fin de que analice el presente caso y se proceda conforma corresponda.

Registro de Votación			
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

Con cuatro votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** remite la documentación presenta por el barrio Cadeneros de Mena a la Unidad Especial Tu Barrio a fin de que analice el presente caso y se proceda conforma corresponda.

Concejal Jorge Albán: Indica que en relación a la primera comisión general, en la recomendación se pone en cuestión la competencia del Municipio para llevar a delante este tipo de normas, lo cual no es aceptable, hay una plena competencia del Municipio para ello; podría ser que la propuesta tenga dificultades de viabilidad, y el que se revise no quiere decir que se cambie, se puede ratificar el criterio y seguir adelante pero con acciones que lo hagan viable.

Siendo las 11h02 sale de la sala de sesiones el concejal Eduardo Del Pozo.

A su criterio se debería flexibilizar, y analizar la integración parcelaria, ya que donde está construido debe ser voluntaria, y para ello se debe tener los estímulos suficientes, solicita que en el informe que presente la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se identifique cuando se adquirieron los terrenos, y si cumplen con la norma de construcción.

3. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2017-170303.

Solicitante: Ing. Francisco Torres, Fideicomiso Rojas.

Petición: Solicita el conocimiento previo del proyecto urbanístico arquitectónico especial Santa Mónica de Cumbayá, a desarrollarse en el predio No. 1289113 de la parroquia Cumbayá, de conformidad con lo establecido en el inciso primero del artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 de 13 de septiembre de 2017.

Administración Zonal: Tumbaco.

Arq. Vladimir Tapia, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que la semana anterior fue presentado del PUAE Santa Mónica por parte del promotor, el cual acogía las observaciones realizadas, el PUAE está ubicado en el Escalón Lumbisí, detrás del PUAE San Patricio, el tipo de uso es múltiple con un uso de suelo combinado; el Escalón Lumbisí lo separa en

dos macrolotes, en el sector este se plantan viviendas unifamiliares, en el sector oeste se plantea una primera fila, con uso de suelo múltiple, edificios de hasta 8 pisos, y una segunda fila, con suelo residencial urbano 2, edificios de hasta 4 pisos. En la primera mesa técnica se recomendó que se baje la altura de los edificios por un análisis ambiental de cercanía a la ladera del Ilaló.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta cuando ingreso por primera vez este PUAE, ya que le interesa evacuar todos los PUAE en orden cronológico, hasta el momento solo han salido los proyectos públicos, se debe acelerar todos los PUAE.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que hay varios PUAE privados que están en camino. Respecto al PUAE Santa Mónica se ha calibrado técnicamente las densidades y alturas de los macrolotes con la finalidad de que generen plusvalía a fin de reinvertir en el Escalón; en lo vial la previsión de la EPMMOP es general una línea recta de continuidad de la calle Alfonso Lamiña, la cual inicia en el redondel que va al aeropuerto, actualmente tiene un ensanche de 4 carriles y abruptamente se reduce a 6 metros, avanza 700 metros hasta la intersección con la calle De Las Gardenias, sigue hacia el sur y entra a la Comuna de Lumbisí.

Los PUAE San Patricio y Santa Mónica datan del año 2013 y han tenido dificultades por indefinición vial, que se acaba de revisar, y urbanística relacionada a la proximidad a la Comuna de Lumbisí y al Ilaló. El análisis preliminar establece que la zona que presenta edificios de 8, 6 y 4 pisos, le genera una densidad razonable al sector, la cual es de aproximadamente 240 habitantes por hectárea en el flanco occidental del predio; y, alrededor de 90 habitantes por hectárea en el flanco oriental del mismo. El proyecto San Patricio se presentará la próxima semana.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que mientras más se aproxima hacia el Ilaló y a la Comunidad la tensión social puede crecer, por lo que se debe ver con qué criterio se va discriminando las alturas.

Siendo las 11h31 ingresa en la sala de sesiones el concejal Eduardo del Pozo.

Se debe tener un criterio expreso técnico del escalonamiento de altura, además de un criterio expreso respecto al impacto en la Comuna, por lo que solicita que esos dos aspectos sean considerados en el informe.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Insiste en el pedido de que se actúe con celeridad en el tratamiento de los PUAE.

4. Conocimiento del oficio No. STHV DMPPS 2018 1907 de 26 de abril de 2018, emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante el cual se informa sobre la inviabilidad del proyecto urbanístico arquitectónico especial Harmony Town; y análisis y resolución sobre el informe de inviabilidad emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en el presente caso según lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 sancionada el 13 de septiembre de 2017.

Administración Zonal: Valle de Los Chillos.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que en relación a este proyecto se ha observado el procedimiento establecido en el artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, se recibió al promotor en mesa técnica de PUAE, se analizó el expediente técnico presentado, se emitió los informes técnicos correspondientes y se estableció el informe de inviabilidad del proyecto en virtud de los siguientes criterios técnicos. El proyecto se encuentra



ubicado a 2.5 km. del puente 3, ya han realizado trabajos de movimiento de tierras de escalonamiento en plataformas, el proyecto está configurado por una serie de macrolotes y genera boulevares peatonales; la distancia entre bloques es de 6 metros, el área verde no cumple con el 15% requerido por la normativa; actualmente cuenta con una zonificación A36 que corresponde a lotes de 1.000 metros y la construcción de una vivienda por lotes, proponen la construcción de 18 torres con casi 900 unidades habitacionales, lo que generaría una densificación desproporcionada con la ubicación, de accesibilidad; adicionalmente excede el lote mínimo a ser declarado en propiedad horizontal, no se entiende como desarrolla la urbanización, no tienen una clara accesibilidad vehicular, no se sabe cómo los vehículos de emergencia ingresarían en caso de un siniestro, por lo que técnicamente el proyecto no soporta viabilidad. (La presentación se adjunta como anexo 1).

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que se debería hacer un análisis del entorno, en el sector hay varios proyectos de propiedad horizontal, el estudio de la ladera debería ser un factor a considerar; si el promotor acoge las observaciones la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda debería recoger un criterio que integre estos elementos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone solicitar a la Agencia Metropolitana de Control un informe en el que se indique si existe o no expediente administrativo y/o sancionador respecto al aterrazamiento, movimiento de tierra y posibles anuncios de venta; y, de no contar con los permisos respectivos se proceda conforme en derecho corresponda. Además de la respectiva justificación por la inasistencia a la presente sesión.

Registro de Votación			
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 Ubidía			1
TOTAL	4	0	1

Con cuatro votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** solicitar a la Agencia Metropolitana de Control un informe en el que se indique si existe o no expediente administrativo y/o sancionador respecto al aterrazamiento, movimiento de tierra y posibles anuncios de venta; y, de no contar con los permisos respectivos se proceda conforme en derecho corresponda.

Además **resuelve:** solicitar a la Agencia Metropolitana de Control el justificativo respectivo sobre la inasistencia a la citada sesión.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone acoger el informe y motivar un dictamen para conocimiento del Concejo Metropolitano sobre la inviabilidad del proyecto, con las consideraciones que constan en el informe, solicita se someta votación.

Registro de Votación			
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

Con cuatro votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger el informe de inviabilidad del proyecto urbanístico arquitectónico especial Harmony Town y remitir para conocimiento del Concejo Metropolitano.

5. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-128349.

Solicitante: Administración Zonal La Delicia.

Petición: Solicita aprobación de los trazados viales de la cabecera parroquial de Pacto.

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Administración Zonal: La Delicia.

Arq. Jenny Pinto, funcionaria de la Administración Zonal La Delicia: Indica que la Administración Zonal de conformidad con el POA 2011-2012, contrató el levantamiento topográfico georeferenciado de las existentes y consolidadas de la cabecera parroquial de Pacto.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que ha recibido el oficio No. 244- GADPR.P-018, suscrito por el señor Jaime Villarreal, Presidente GAD Pacto, mediante el cual indica que en la propuesta vial no se ha tomado en cuenta las calles 25 de junio, calle s/n frente a la Unidad Educativa "24 de Julio", camino antiguo al Cementerio; y, camino antiguo adjunto a la Unidad Educativa "24 de Julio", solicita se informe sobre estas calles y este oficio se adjunte al expediente.

Arq. Jenny Pinto, funcionaria de la Administración Zonal La Delicia: Indica que en el año 2011 se tomó en consideración las vías existentes y consolidadas, en el caso de la calle 25 de junio, hasta la socialización realizada en el año 2015, era un chaquiñán; la calle frente a la Unidad Educativa "24 de Julio" está considerada en la propuesta vial.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone acoger el trazado vial con la incorporación del oficio del GAD Pifo, y solicitar a la Administración Zonal La Delicia que remita, previo a conocimiento del Concejo Metropolitano, un informe respecto a la situación actual de las calles: 25 de junio, calle s/n frente a la Unidad Educativa "24 de Julio", camino antiguo al Cementerio; y, camino antiguo adjunto a la Unidad Educativa "24 de Julio", somete a votación.

Registro de Votación			
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

Con cuatro votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger los informes técnico y legal favorables y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano una vez que se cuente con el informe de la Administración Zonal La Delicia respecto a la situación actual de las calles solicitadas por el Presidente del GAD Pifo.

Además **resuelve:** solicitar a la Administración Zonal La Delicia remita, previo a conocimiento del Concejo Metropolitano, un informe respecto a la situación actual de las calles: 25 de junio, calle s/n frente a la Unidad Educativa "24 de Julio", camino antiguo al Cementerio; y, camino antiguo adjunto a la Unidad Educativa "24 de Julio".

6. Definición de la agenda para análisis de polígonos de cambios no registrados en la matriz de cambios 2016 de la Ordenanza Metropolitana No. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que la revisión de los casos no previstos en la matriz de cambios 2016 requiere una metodología de revisión por paquetes, se han estructurado los cambios más fáciles al inicio dejando los más complejos al final.

Concejal Jorge Albán: Indica que en la tabla que se ha hecho llegar constan los polígonos identificados por tipo de casos, algunos de los cuales deben ser resueltos administrativamente, como por ejemplo las modificaciones que fueron hechas por ordenanza en regularización de barrios; así como otros aprobados por ordenanza pero que requerían una delimitación, relacionados con áreas de protección; estos dos casos, a su parecer, en el primer caso ya se debió haber procedido y en el segundo se debería presentar la mejorar en la delimitación. Los demás casos son razones técnicas que define la Secretaría y que se debe ver, no sólo los justificativos técnicos, sino la pertinencia para tratarlos.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que en los asentamientos humanos de hecho y consolidados en algunos casos hay cierta descoordinación entre la ordenanza que aprueba el barrio y lo que señala el PUOS, por lo que debería haber una revisión por parte de la Comisión.

La agenda propuesta para la revisión de los polígonos no está presentada por temas sino por inconsistencias, por ejemplo, la primera semana se analizarían los casos que constan en la matriz de cambios pero con graficación errónea en el PUOS; para la segunda semana serían los casos no registrados en la matriz de cambios pero que cuentan con un justificativo, el justificativo es la ordenanza.

Concejal Jorge Albán: Sugiere que se analice primero los casos que están justificados por ordenanza, los cuales, en su mayoría, se podrían resolver vía administrativa.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita a los señores Concejales revisar sus agendas a fin de iniciar las mesas de trabajo para el análisis de los polígonos el día miércoles.

7. Varios.

1.7 Respuesta al oficio No. 0162-GPC-GADC suscrito por el Presidente del GAD Parroquia Cumbayá en relación a los proyectos inmobiliarios Sakura y Arawi.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que por pedido de la Comisión se realizó una mesa de trabajo para el análisis de los proyectos inmobiliarios Sakura y Arawi, solicita se presente la propuesta de respuesta al GAD Parroquial Cumbayá y el acta de dicha mesa de trabajo.

Arq. Carlos Quezada, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que en el oficio de respuesta al GAD Parroquial Cumbayá se especifica la información correspondiente al proceso de licenciamiento de los proyectos inmobiliario Sakura y Arawi, así como conclusiones correspondientes. (Se adjunta copia del borrador de respuesta como anexo 2).

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que están de acuerdo con el oficio y el acta presentados, propone que se mantenga el texto presentado y se remita al señor Presidente del GAD Parroquial Cumbayá con copia a los 21 señores Concejales y al señor Alcalde y que sea firmado por los señores Concejales miembros de la Comisión, solicita se someta a votación.

Registro de Votación			
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

Con cuatro votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** acoger el oficio de respuesta al GAD Parroquial Cumbayá y acta de la mesa de trabajo presentados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el mismo que será suscrito por los miembros de la Comisión de Uso de Suelo y se remitirá copia a los señores Concejales Metropolitanos y al señor Alcalde Metropolitano.

Concejal Jorge Albán: Propone solicitar a la Administración Zonal Tumbaco, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y a la Agencia Metropolitana de Control emitan un informe respecto a construcciones superiores a 5 pisos que se han identificado como informales y los proyectos que estén en desarrollo, dentro de la jurisdicción territorial de del GAD Cumbayá.

Registro de Votación			
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

Con cuatro votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Albán y **resuelve:** solicitar a la Administración Zonal Tumbaco, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y a la Agencia Metropolitana de Control emitan un informe respecto a construcciones



superiores a 5 pisos que se han identificado como informales y los proyectos que estén en desarrollo, dentro de la jurisdicción territorial de del GAD Cumbayá.

7.2 Trazado vial de la calle Obispo Díaz de La Madrid.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que ha llegado el informe respecto al trazado vial de la calle Obispo Díaz de La Madrid, el cual contiene las respectiva conclusiones a dicho trazado vial.

Concejal Marco Ponce: Indica que se debería remitir a conocimiento del Concejo Metropolitano.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano: Manifiesta que la Comisión en sesiones anteriores resolvió no acoger la modificatoria del trazado vial, si se requiere retomar nuevamente se requiere un nuevo trámite que determine si es pertinente la modificatoria del trazado vial.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone solicitar a la administración zonal Norte "Eugenio Espejo" remita los informes técnico y legal actualizados respecto a este trazado vial.

Registro de Votación			
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

Con cuatro votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** solicitar a la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo" remita para conocimiento de la Comisión, los informes técnico y legal actualizados en relación al trazado vial de la calle Obispo Díaz de La Madrid.

7.3 Solicitud de informes.

Concejal Jorge Albán: Propone solicitar a la Agencia Metropolitana de Control un informe sobre el retiro de la malla metálica en el barrio Las Palmeras, sector La Cocha; solicitar a la Administración zonal Eloy Alfaro los informes técnico y legal respecto a la apertura de un nuevo pasaje en el barrio Los Tilos, colindante con el Parque Cochaz Azules; y, se informe sobre los PUAE que han ingresado a mesa técnica en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Registro de Votación			
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


Con cuatro votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Albán y **resuelve:** solicitar a la Agencia Metropolitana de Control un informe sobre el retiro de la malla metálica en el barrio Las Palmeras, sector La Cocha.

Además **resuelve:** solicitar a la Administración zonal Eloy Alfaro los informes técnico y legal respecto a la apertura de un nuevo pasaje en el barrio Los Tilos, colindante con el Parque Cochas Azules.

Siendo las 12h51 y al haberse agotado los puntos del orden del día, 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.


REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	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	1

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

 Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretaria General del Concejo
Metropolitano de Quito

REGISTRO ASISTENCIA – RESUMEN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Sr. Jorge Albán	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
Sr. Marco Ponce	1	
MSc. Patricio Ubidia	1	
TOTAL	5	0

2 ANEXOS CON 20 FOJAS.

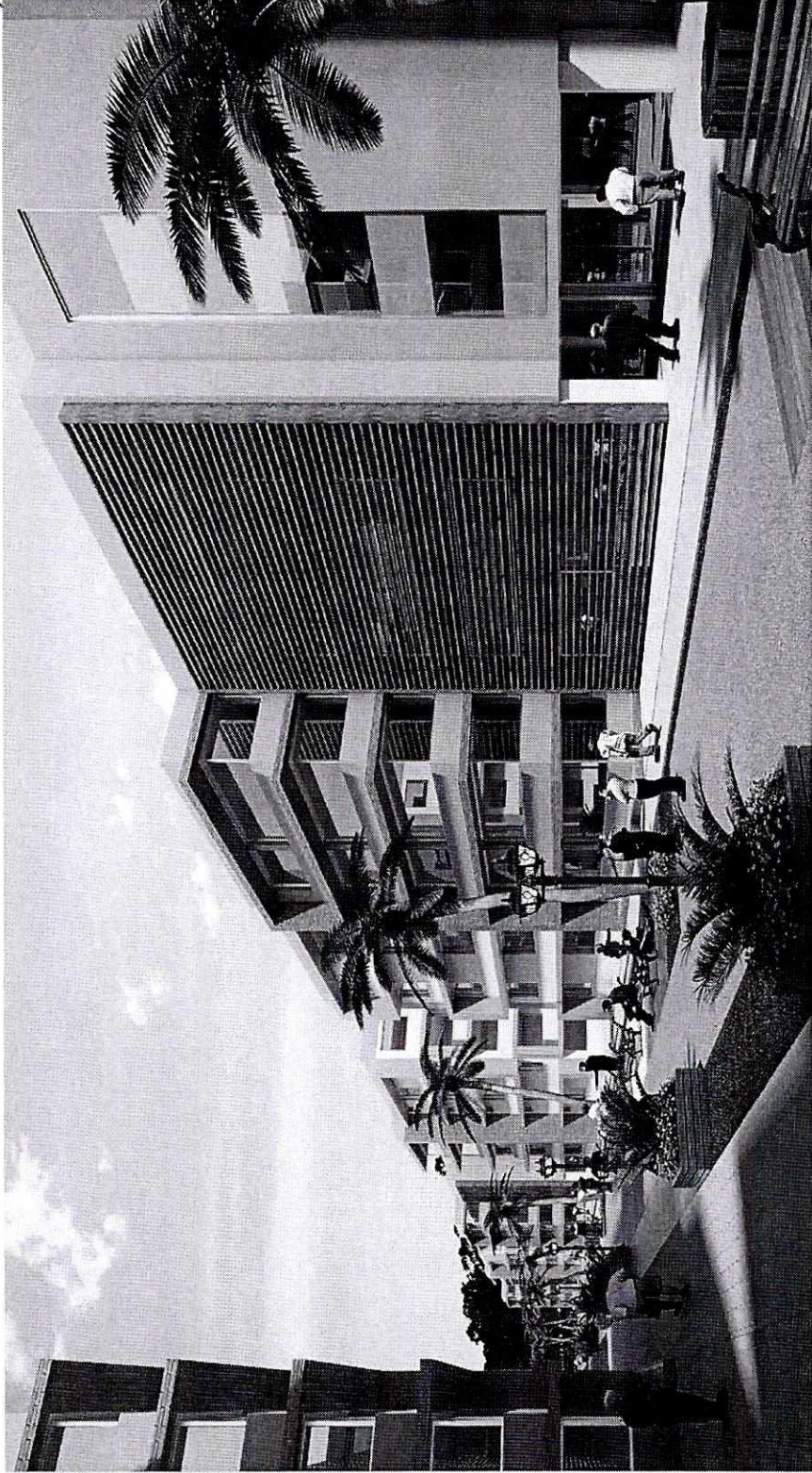
Acción:	Responsable:	Unidad:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	
Revisado por:	R. Delgado	GC	
Revisado por:		Despacho SG	

ANEXO

1

R

PROYECTO HARMONY TOWN



C E C S a

T

B

PROMOTOR

Experiencia y posición en el mercado

- ▶ La compañía CECSA (Corporación Ecuatoriana de Construcciones S.A.) comenzó sus actividades desde el 8 de mayo del año del 2003 esto es ya casi 15 años dentro del mercado como constructora de proyectos inmobiliarios

[Handwritten signature]

Conformación del equipo para la ejecución del proyecto

Gerencia financiera.-

Ing. Karina Jaramillo Ortega

Departamento de comercialización .-

Sra. Silvana Escobar

Diseñador.-

Arq. Bryan Burgos

Colaborador del diseño.-

Arq. Danny Fierro

Calculo estructural y sanitario.-

Ing. Steve Burgos N.

Diseño Eléctrico y telefónico.-

Ing. Raúl Carpio Sacoto

Departamento Legal.-

Dr. Klevio Calvas

Departamento de contabilidad.-

Lcda. María Elisa Portilla

R

Objetivo del Proyecto

HARMONY TOWN

El proyecto HARMONY ha sido diseñado para ayudar a cubrir el déficit habitacional que existe actualmente en la ciudad y el país en general.

Este proyecto también tiene como finalidad abrir plazas de trabajo que superarían las 1000 entre profesionales y mano de obra no calificada especialmente.

F

UBICACION

Harmony Town se proyecta ser construida en la calle Carlos Bustamante Perez de la Parroquia de Conocoto Cantón Quito; esto es a la altura del puente 3 vía al valle de los chillos, sector la Armenia.

Se encuentra estratégicamente ubicada ya que permite en 10 minutos estar en el centro de la ciudad y también gozará de todos los servicios como hospitales, universidades, colegios, escuelas, centros comerciales y muchos lugares de distracción.

A futuro gozará de una vía denominada la Troncal que colindara por la parte superior de proyecto.

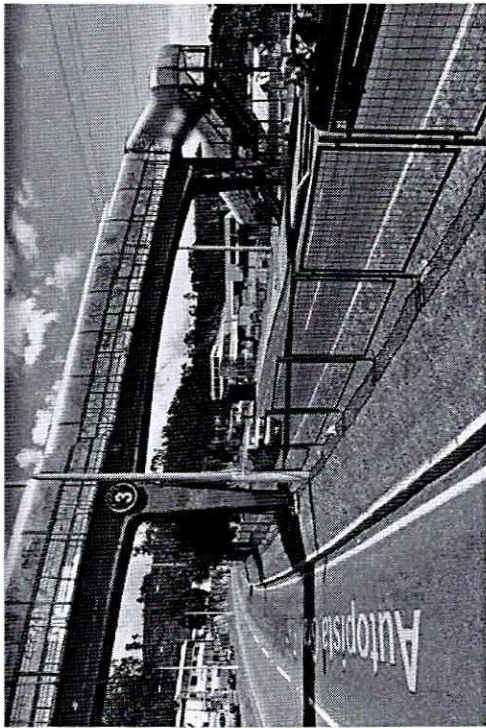
P

Autopista General Rumiñahui

HARMONY TOWN

Autopista General Rumiñahui, Puente 3 del sector Chillos
Avenida Sebastián de Benalcázar
Vía Intervalles

Vía antigua a Lumbisi
Calle Nela Martínez

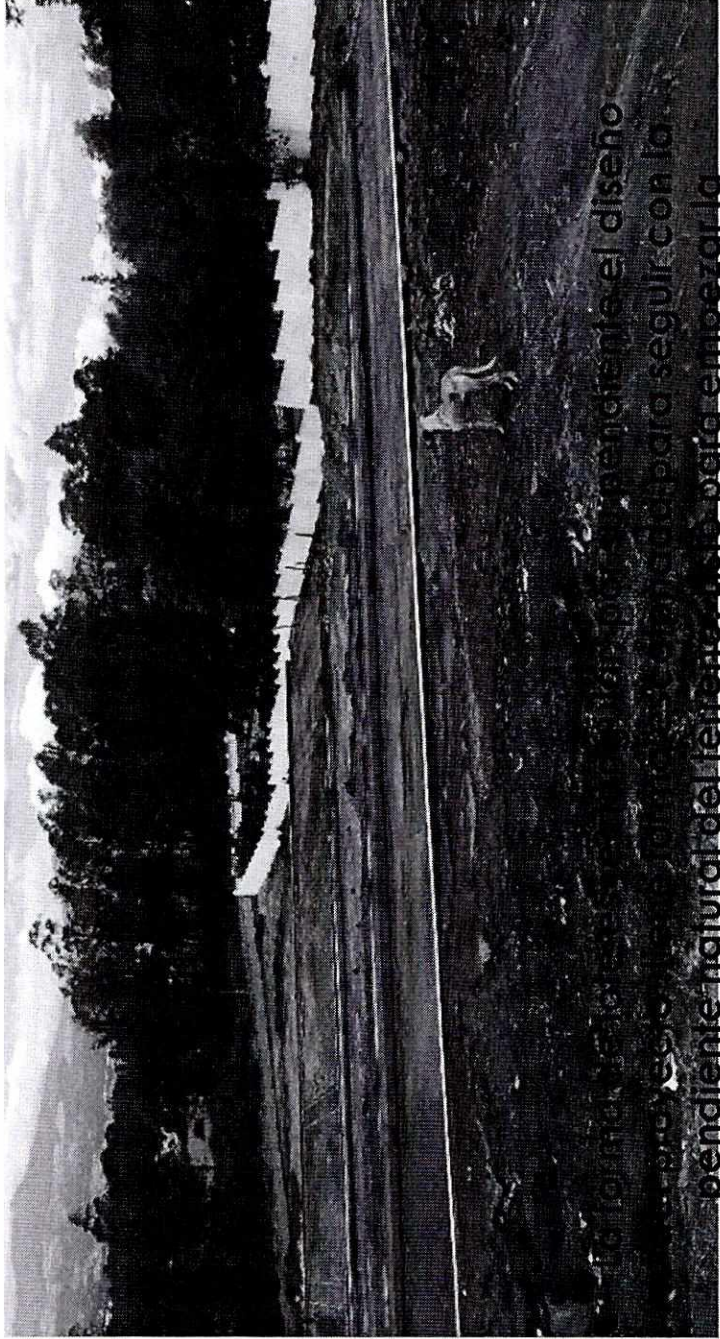


f

Accesibilidad al proyecto por medio de La vía principal Bustamante Pérez (Agustín Franco).

Superficie del terreno

El área de terreno donde se pretende construir es de 39429.38 m².



pendiente natural del terreno para empezar la construcción.

R

DISEÑO DEL PROYECTO

Harmony Town fue diseñado pensando en dotar de la elegancia y confort necesario y que este al alcance de la mayoría de la población por su bajo costo.

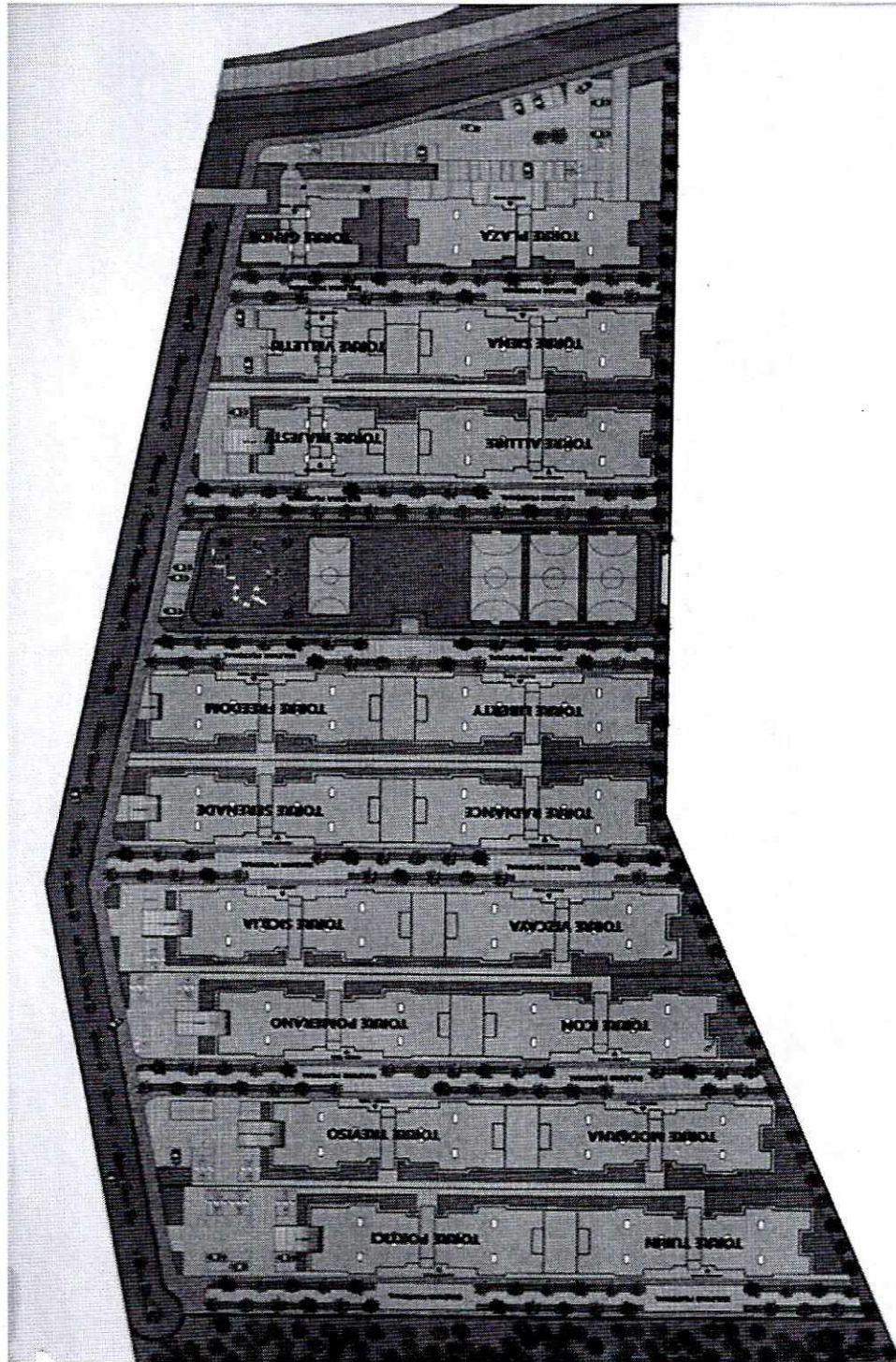
Las torres se encuentran ubicadas frente a bulevares llenas de seguridad para el peatón y adornadas por vegetación y no las tradicionales calles frías que convierten al sector en selvas de hormigón.

Los BULEVARES, diseñados para el esparcimiento, descanso, el disfrute de la naturaleza por sus jardines, caminarias, la armonía de las torres de departamentos, y el equipamiento urbano.

Los habitantes que vivan en el proyecto, dispondrán de todos los servicios, del entorno natural, alejados del ruido, contaminación, intoxicación ambiental e inseguridad.

Sus áreas deportivas se encuentran centralizadas y predominara cerramiento vegetal (Bambú)

P



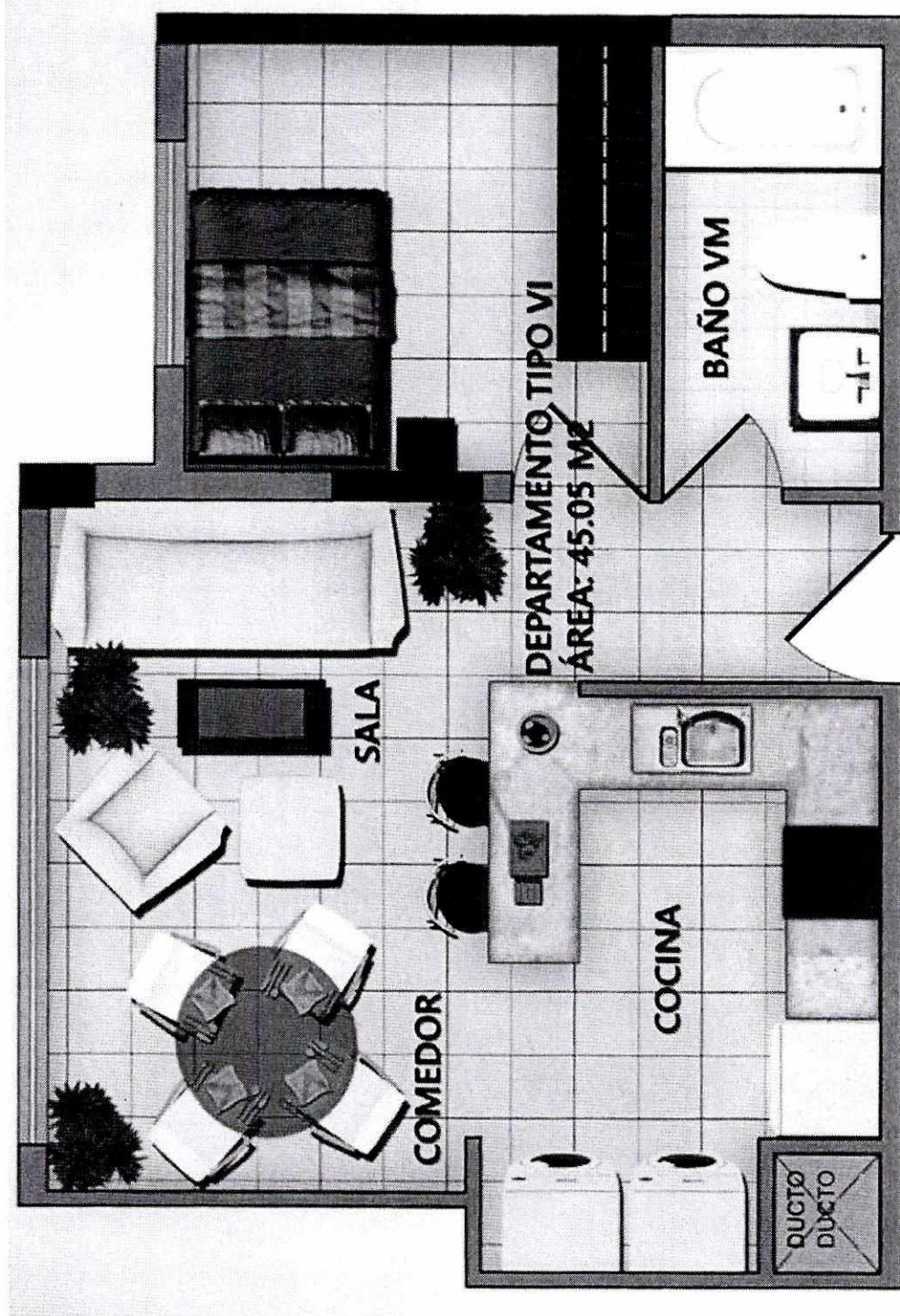
18 TORRES
843 DEPARTAMENTOS

DEPARTAMENTOS DE:

- 1 DORMITORIO CON
ÁREA DE 45 M2
- 2 DORMITORIOS CON
ÁREA DE 65 M2
- 3 DORMITORIOS CON
ÁREA DE 78 M2
- LOCALES COMERCIALES
CON ÁREA DE 33 M2
- BODEGAS CON ÁREA DE
4.50 M2.

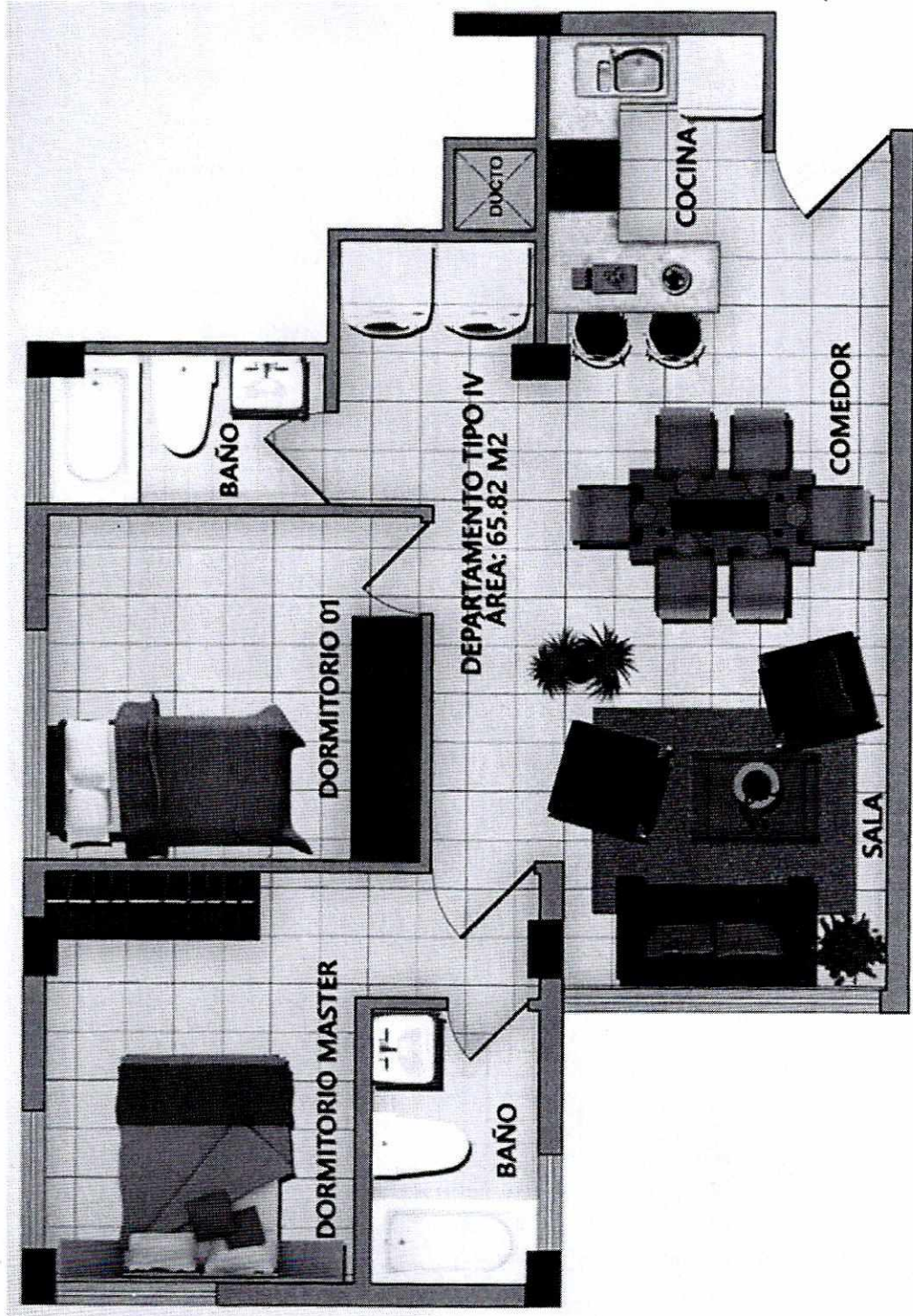
**IMPLANTACION GENERAL DEL
 PROYECTO HARMONY "TOWN"
 ACCESO AL PROYECTO CALLE BUSTAMANTE PEREZ**

F



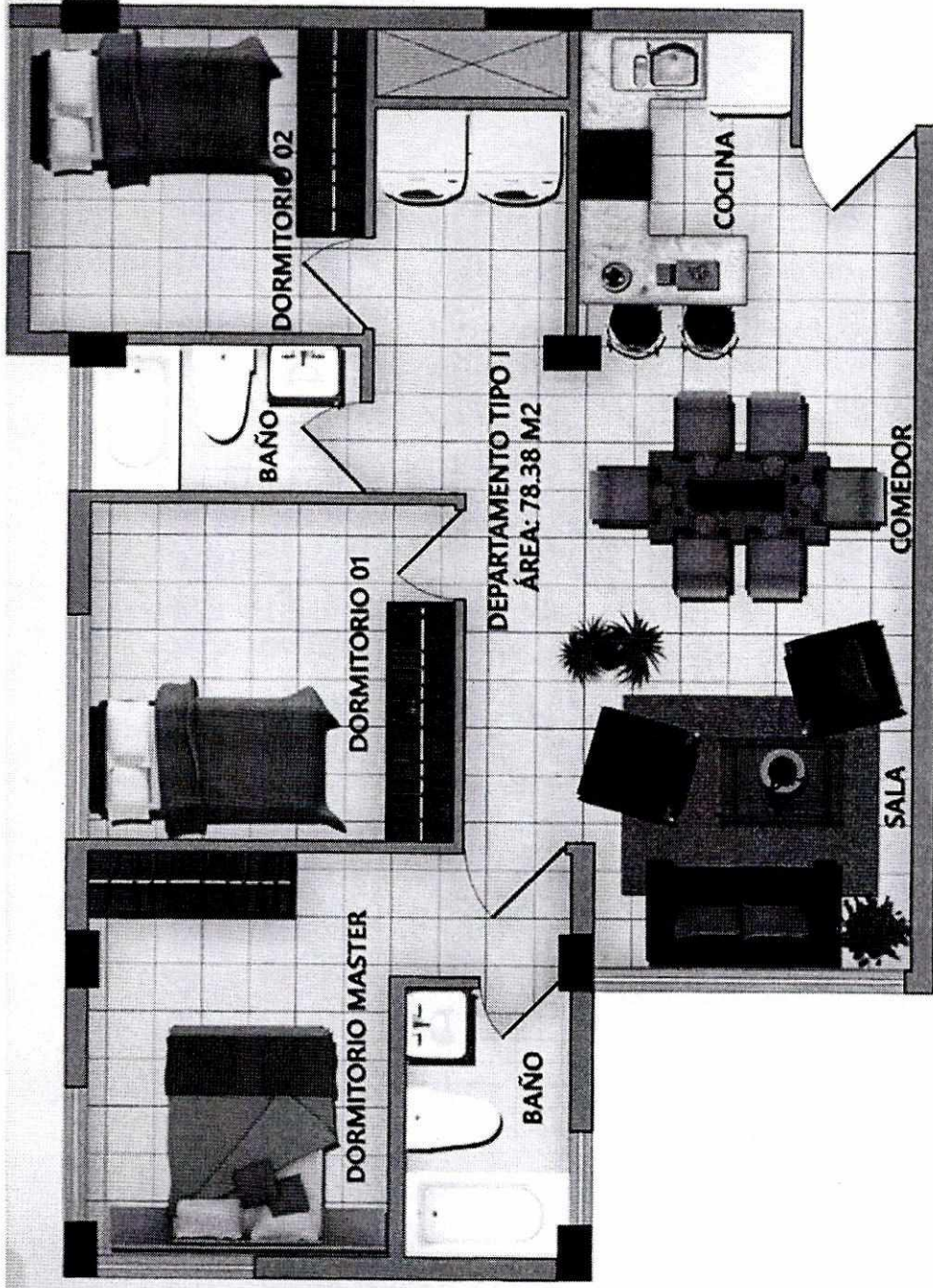
DEPARTAMENTO TIPO 1 DORMITORIO

R



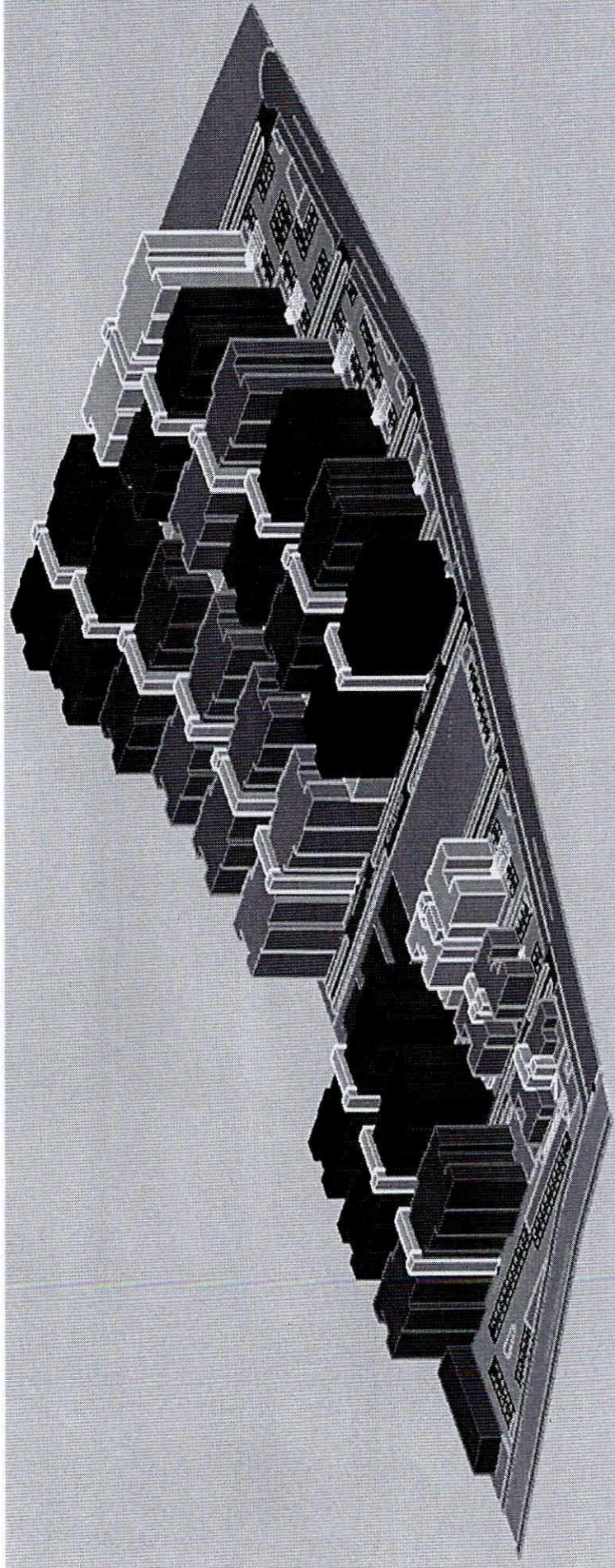
DEPARTAMENTO TIPO 2 DORMITORIOS

2



DEPARTAMENTO TIPO 3 DORMITORIOS

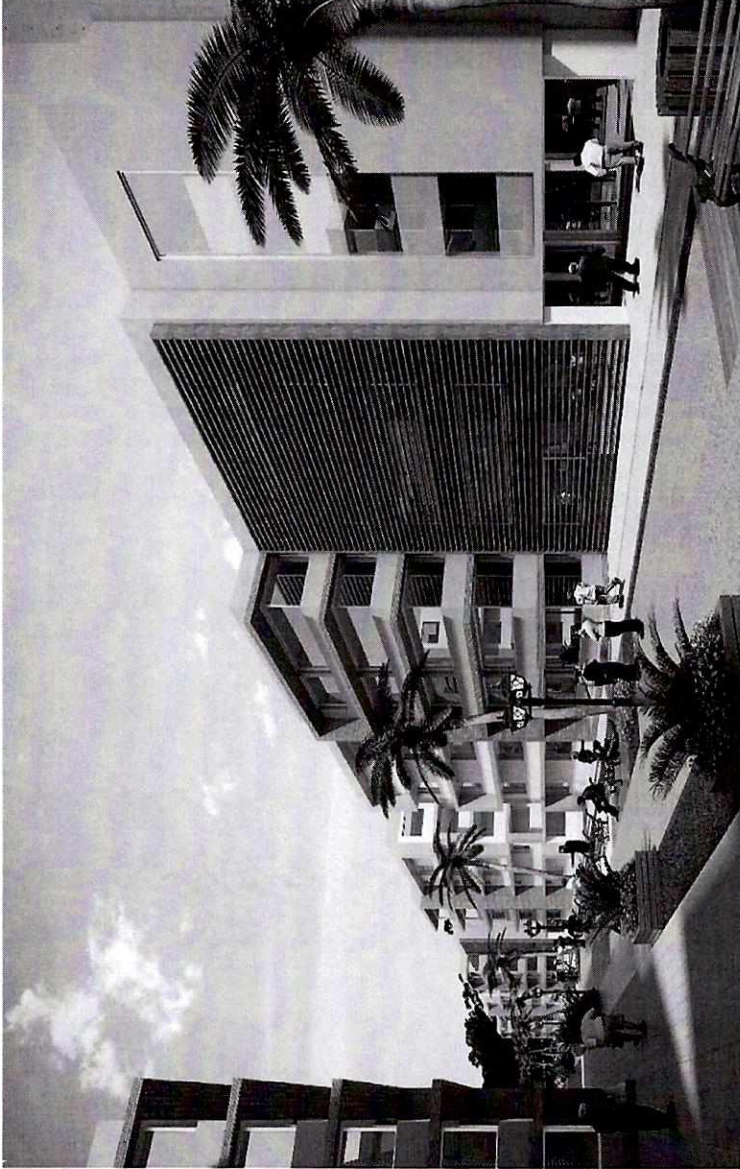
R



VOLUMETRÍA DEL PROYECTO

2

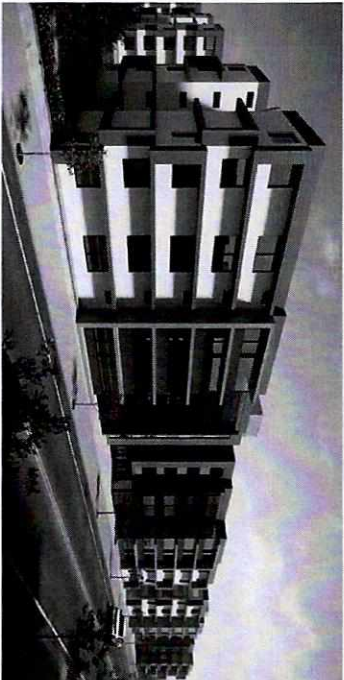
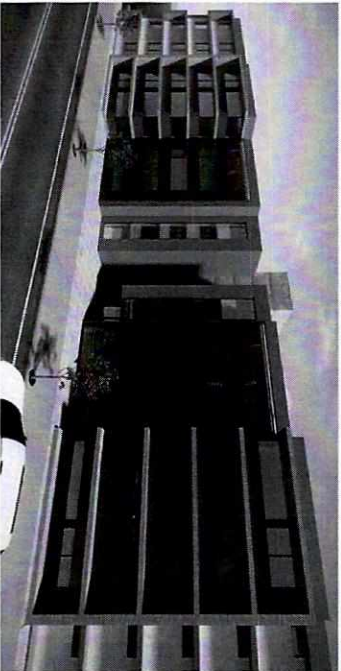
PROYECTO HARMONY "TOWN"



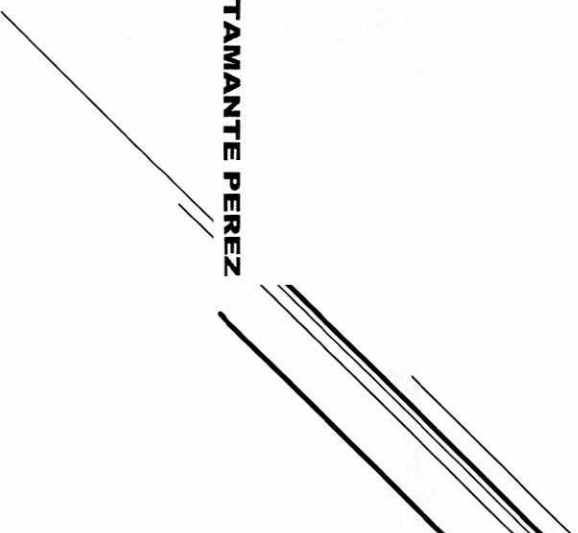
VISTA INTERIOR BULEVARES
IMAGEN INTERIOR DEL PROYECTO CON LA VISTA DE LAS TORRES DE
DEPARTAMENTOS CON LOS BULEVARES Y ÁREAS DE DESCANSO CON
ARBORIZACIÓN.

R

P



VISTA EXTERIOR DE LAS VIAS PROYECTADAS DE INGRESO - CALLE BUSTAMANTE PEREZ
PROYECTO HARMONY TOWN



Propuesta en el ámbito de la movilidad

La AUTOPISTA GENERAL RUMIÑAHUI, será una de las arterias viales mas importantes seguido por la INTERVALLES.

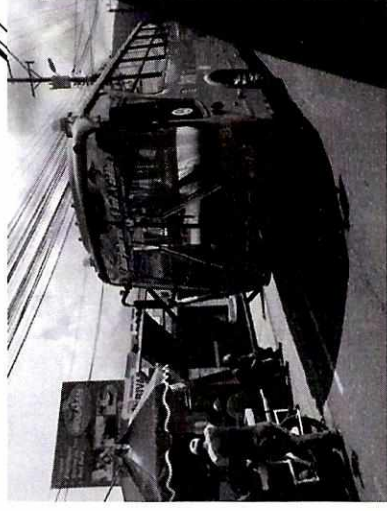
La vía principal ya para ingreso de las arterias mencionadas es la calle Bustamante Pérez.

A pocos metros de la propiedad existen tres líneas de transporte público y múltiples cooperativas de taxis y camionetas lo que facilitaría la movilización.

Transporte BUS COMPAÑIA AZBLAN. Playón de la Marín - Amaguaña

Transporte LOS LIBERTADORES. Conocoto - Universidad Católica

Transporte Mercado - 5 de junio



TR

**Cooperativa de Camionetas La Unión
Armenia No. 64**

Cooperativa de Taxis Armevalle S.A.

**En un futuro en la parte superior del
PROYECTO pasará la NUEVA VIA LA
TRONCAL.**

Estimación general de la generación de viajes originados
por el proyecto.

EL PROYECTO SE ENCUENTRA A:

- 20 MINUTOS DEL VALLE DE TUMBACO.**
- 7 MINUTOS DE SAN LUIS SHOPPING.**
- 15 MINUTOS DEL HOSPITAL DE LOS VALLES.**
- 15 MINUTOS DEL TRÉBOL (QUITO).**



▶ **SERVICIOS BÁSICOS**

- ▶ Esta propiedad tendrá el servicio de alcantarillado descargándose en la quebrada que colinda con el predio N. - 3 del promotor del proyecto dotado de planta de tratamiento.
- ▶ El Agua potable será abastecida por la EPMAPS ya que se encuentra la red principal a pocos metros del proyecto por la parte superior del mismo. Esto permite ser abastecidos por gravedad.
- ▶ La energía eléctrica será abastecida por la empresa Eléctrica Quito según informe de factibilidad.
 - ▶ La red telefónica de la misma manera será abastecida por CNT

R

-En el proyecto utilizaremos el Tratamiento de aguas servidas y su reutilización para el regadío de la vegetación.

Permitiendo que las aguas servidas contribuyan al medio ambiente, mitigar el desalojo de dichas aguas realizando un tratamiento para reutilizarlas en el proyecto.

-Para la construcción se pretende utilizar las aguas de la acequia que cruza la propiedad, captarla en tanques y purificarla.

De esta manera no utilizaríamos el agua potable que nos puede abastecer la EPMAPS.

-Se dará a los habitantes continuas charlas sobre la contaminación, el buen uso de las áreas comunales, la optimización del líquido vital, etc.

Manejo de residuos

Propuesta de la aplicación de buenas prácticas ambientales.

-En lo referente al manejo integral de residuos de construcción como tal debemos manifestar:

Los rubros de manejo ambiental se ejecutaran o tendrán vigentes durante todo el procesos constructivo, se construirán las obras temporales al inicio de los trabajos y se contará con un facilitador social que se encargará de las charlas de concientización y la explicación de los volantes informativos. Este similar tratamiento se dará para el manejo y disposición de escombros, los mismos que serán depositados en un solo sitio y que serán recolectados diariamente para luego colocar en un sitio específico para su reclasificación y reutilización de los mismos en el proyecto.

- Los desechos inorgánicos, aceites usados, grasas y cualquier tipo de desechos utilizados en la construcción serán debidamente manipulados y no arrojados con peligro de contaminación y se dispondrán conforme a las normas establecidas.

Monto estimado total de inversión

Costo de la inversión: \$44' 738.743.35

Las fuentes de financiamiento para el proyecto Harmony Town serán provenientes de recursos propios, créditos bancarios, también con la aportación del flujo de caja que generan las reservas o preventas.

Para disminuir el egreso de recursos económicos se realizara canjes de materiales o servicios por departamentos.

Cabe manifestar que se encuentran a la espera diferentes instituciones financieras que están deseosas de apoyar para que este proyecto sea una realidad; ya que a más de dinamizar la economía, genera empleo.

F

ANEXO

2

f

81

Oficio No.
DM Quito,
GDOC No. 030298

Señor
Gustavo Valdez
Presidente del **GAD Parroquial Cumbayá**
Presente.-

Asunto: Respuesta al oficio del GAD Parroquial Cumbayá sobre los proyectos inmobiliarios SAKURA y ARAWI

De mis consideraciones,

En respuesta a su oficio No. 0162-GPC-GADC de 26 de marzo de 2018, mediante el cual manifiesta realiza varias observaciones sobre el proyecto habitacional ARAWI, así como a su intervención personal ante la Comisión de Uso de Suelo el día 26 de febrero de 2018, le informo que la Comisión solicitó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda elaborar un informe técnico sobre los proyectos habitacionales Sakura y Arawi ubicados en la parroquia Cumbayá, informe que fue presentado en el seno de la Comisión de Uso de Suelo el 9 de abril de 2018, y de los cuales también se requirió la conformación de una mesa de trabajo que tuvo lugar el 13 de abril de 2018, de cuyos resultados me permito indicar lo siguiente:

Los proyectos Sakura y Arawi cuentan con la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística LMU20 y fueron licenciados, de conformidad con el procedimiento establecido por la normativa vigente; los lotes en que se implantan mantienen las zonificaciones asignadas por el PUOS a partir del año 2003, como se detalla a continuación:

PROYECTO SAKURA

De acuerdo al IRM N° 592165, de fecha 14 de septiembre de 2016, emitido por la Administración Zonal Tumbaco, documento habilitante para la aprobación del proyecto SAKURA, los datos del lote con número predial 3641229, en el que se implanta este edificio, son los siguientes:

DATOS DEL LOTE:

Dirección: Calle Francisco de Orellana
Barrio/Urbanización: La Comarca
Parroquia: Cumbayá
Predio: 3641229
Clave Catastral: 10614-04-005
Área del lote: 986,50 m2
Propietario: Constructora R&F A.C.P.

REGULACIONES

Zonificación: A26 (A1005-40)
Lote mínimo: 1000 m²
Frente mínimo: 20 metros
COS en planta baja 40%
COS total: 200%
COS en planta baja 40%
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada
Uso de suelo: (RU3) Residencial urbano 3
Clasificación de suelo: Suelo urbano
Altura: 20 metros
Número de pisos: 5

DATOS TÉCNICOS DEL PROYECTO

El edificio SAKURA está conformado por:

- 11 departamentos menores a 65m²
- 13 departamentos mayores a 65m² y menores a 120m²
- 1 departamento mayor a 120m²

Con un total de 25 departamentos

- 28 bodegas
- 42 estacionamientos de uso exclusivo
- 4 estacionamientos de visita

Área comunal construida=	1291,00 m ²
Área comunal abierta=	541,50 m ²
Área bruta total de construcción=	4448,00 m ²
Área útil total de construcción=	1955,00 m ²
COS planta baja=	40,00%
COS total=	197,97%
Número de pisos=	5
Número de subsuelos=	2

PROCESO DE LICENCIAMIENTO DEL EDIFICIO SAKURA

El edificio SAKURA cuenta con los siguientes documentos, certificados de conformidad y Licencia Metropolitana Urbanística LMU20:

- IRM No. 592165 del 14 de septiembre de 2016.
- Certificado de conformidad del proyecto técnico arquitectónico No. 2016-3641229-ARQ-ORD-01_1 del 20 de octubre de 2016, emitido por la entidad colaboradora ECP-CAE-P.
- Certificado de conformidad del proyecto técnico estructural y de instalaciones No. 2016-3641229-ESTRUCT-IN-01 del 16 de noviembre de 2016, emitido por la entidad colaboradora ECP-CAE-P.

- Licencia Metropolitana Urbanística LMU20 del proyecto técnico arquitectónico No. 2016-3641229-01 del 22 de noviembre de 2016.

- Certificado de conformidad del proyecto técnico arquitectónico modificadorio No. 2017-3641229-ARQ-ORD-01 del 04 de julio de 2017, emitido por la entidad colaboradora ECP-CAE-P.

- Certificado de conformidad de declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal No. 2017-3641229-PH-ORD-01 del 07 de julio de 2017, emitido por la entidad colaboradora ECP-CAE-P.

ZONIFICACIÓN ASIGNADA AL LOTE CON PREDIO N° 3641229

Según el plano de zonificación y uso de suelo aprobado mediante ordenanza N° 008, sancionada el 12 de marzo de 2003, la zonificación asignada al lote con predio N° 3641229 es A26 (A1005-40).

Según el plano de zonificación y uso de suelo aprobado mediante ordenanza 031, sancionada el 10 de julio de 2008, la zonificación asignada al lote con predio N° 3641229 es A26 (A1005-40).

Según el plano de zonificación y uso de suelo aprobado mediante ordenanza 171, sancionada el 30 de diciembre de 2011, la zonificación asignada al lote con predio N° 3641229 es A26 (A1005-40).

Según el plano de zonificación y uso de suelo aprobado mediante ordenanza 127, sancionada el 3 de septiembre de 2016, la zonificación asignada al lote con predio N° 3641229 es A26 (A1005-40).

PROYECTO ARAWI

De acuerdo al IRM N° 479128 de fecha 03 de abril de 2014, emitido por la Administración Zonal Tumbaco, documento habilitante para la aprobación del proyecto ARAWI, los datos del lote con número predial 3523394, en el que se implanta este edificio, son los siguientes:

Datos del lote:

Dirección: Calle María Victoria Dávalos

Sector: San Juan Alto

Parroquia: Cumbayá

Predio: 3523394

Clave Catastral: 10411-02-029

Área del lote: 4115 m²

Propietario: Asociación de cuentas en participación ARAWI

Regulaciones:

Zonificación: A2 (A1002-35)

Lote mínimo: 1000 m²

Frente mínimo: 20 metros

COS total: 70%

COS en planta baja: 35%

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

f

Uso de suelo: (R1) Residencial baja densidad
Clasificación de suelo: Suelo urbano
Altura: 8 metros
Número de pisos: 2

El conjunto habitacional ARAWI, ubicado en el lote con predio N° 3523394, aprobado mediante Licencia Metropolitana Urbanística del proyecto técnico arquitectónico No. 2015-3523394-01 del 25 de junio de 2015, se desarrolla de acuerdo a las siguientes especificaciones técnicas:

DATOS TÉCNICOS DEL PROYECTO

El conjunto habitacional ARAWI está conformado por:

- 15 unidades de vivienda
- 21 bodegas
- 30 estacionamientos de uso exclusivo
- 4 estacionamientos de visita
- Área comunal construida = 325,10 m²
- Área comunal abierta = 1506,40 m²
- Área bruta total de construcción = 4225,53 m²
- Área útil total de construcción = 2805,00 m²
- COS planta baja = 34,67%
- COS total = 68,17%
- Número de pisos = 2
- Número de subsuelos = 1

PROCESO DE LICENCIAMIENTO DEL PROYECTO ARAWI

El conjunto ARAWI cuenta con los siguientes documentos, certificados de conformidad y Licencia metropolitana urbanística LMU-20:

- IRM No. 479128 de fecha 03 de abril de 2014.
- Informe de borde superior de quebrada con oficio No. 4835 de 03 de junio de 2014.
- Informe de replanteo vial No. 2035-DGT-GU-2014 de 2 de junio de 2014.
- Certificado de conformidad del proyecto técnico arquitectónico No. 2015-3523394-ARQ-ORD-01 del 04 de marzo de 2015, emitido por la entidad colaboradora ECP-CAE-P.
- Certificado de conformidad del proyecto técnico estructural y de instalaciones No. 2015-3523394-ESTRUCT-IN-01 del 01 de junio de 2015, emitido por la entidad colaboradora ECP-CAE-P.
- La Administración Zonal Tumbaco ha otorgado la **Licencia Metropolitana Urbanística del proyecto técnico arquitectónico (LMU-20) No. 2015-3523394-01 del 25 de junio de 2015.**

- Se ha obtenido el Certificado de conformidad de declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal No. 2015-3523394-PH-ORD-01 del 14 de septiembre de 2015, emitido por la entidad colaboradora ECP-CAE-P.

ZONIFICACIÓN ASIGNADA AL LOTE CON PREDIO N° 3523394

Según el plano de zonificación y uso de suelo aprobado mediante ordenanza 008, sancionada el 12 de marzo de 2003, la zonificación del sector en que se implanta el lote con predio N° 3523394 es A2 (A1002-35).

Según el plano de zonificación y uso de suelo aprobado mediante ordenanza 031, sancionada el 10 de julio de 2008, la zonificación asignada al lote con predio N° 3523394 es A2 (A1002-35).

Según el plano de zonificación y uso de suelo aprobado mediante ordenanza 171, sancionada el 30 de diciembre de 2011, la zonificación asignada al lote con predio N° 3523394 es A2 (A1002-35).

Según el plano de zonificación y uso de suelo aprobado mediante ordenanza 127, sancionada el 3 de septiembre de 2016, la zonificación asignada al lote con predio N° 3523394 es A2 (A1002-35).

CONCLUSIONES

Los proyectos inmobiliarios SAKURA y ARAWI, siguieron el proceso de licenciamiento establecido por la normativa vigente para obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística (LMU-20).

La zonificación A26 (A1005-40), en base a la cual fue desarrollado y aprobado el proyecto arquitectónico SAKURA, ha sido asignada al lote con número predial 3641229, en el que se implanta, a partir del año 2003 por las Ordenanzas Metropolitanas del Plan de Uso y Ocupación del Suelo aprobadas por el Concejo Metropolitano de Quito.

La zonificación A2 (A1002-35), en base a la cual fue desarrollado y aprobado el proyecto arquitectónico ARAWI, ha sido asignada al lote con número predial 3523394, en el que se implanta, a partir del año 2003 por las Ordenanzas Metropolitanas del Plan de Uso y Ocupación del Suelo aprobadas por el Concejo Metropolitano de Quito.

Cabe enfatizar que tanto el proyecto Arawi como el proyecto Sakura se ubican en predios cuya zonificación fue asignada mediante ordenanza No. 008 sancionada el 30 de marzo de 2003, y dichas asignaciones de zonificación no han variado ni se han modificado desde aquella fecha.

También es plenamente pertinente señalar que los proyectos habitacionales Sakura y Arawi, han sido licenciados siguiendo los procedimientos administrativos respectivos, en los que ni el Concejo Metropolitano ni la Comisión de Uso de Suelo o la Secretaría de Territorio, Habitat y Vivienda han tenido participación alguna ya que el procedimiento observado está sujeto a lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 156 de 15 de diciembre de 2011.

Es competencia de la Agencia Metropolitana de Control verificar que los proyectos sean ejecutados de conformidad con la aprobación otorgada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Por lo expuesto, en mi calidad de Presidente de la Comisión de Uso de Suelo hago conocer de este particular a su persona y pongo en su conocimiento el informe técnico correspondiente a efectos de que se sirva considerar esta información dentro de la gestión que como Presidente del Gobierno Autónomo Descentralizado de la Parroquia Cumbayá le corresponde, de tal manera de evitar entregar información que no guarda relación con los hechos reflejados en los procedimientos de licenciamiento antes indicados.

Atentamente,

Ab. Sergio Garnica Ortiz
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Adj: Copia del Acta de la mesa de trabajo de 2018-04-13.

**ACTA DE LA MESA DE TRABAJO DISPUESTA POR LA COMISIÓN DE USO DE SUELO,
DE 13 DE ABRIL DE 2018**

Siendo el día 13, de abril de 2018, en la sala de Sesiones de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, nos constituimos las siguientes personas: Arq. Hugo Chacón y Arq. Vladimir Tapia en representación de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dr. Edison Yépez en representación de Procuraduría Metropolitana; Arq. Lorena Velasteguí en representación del Concejal Marco Ponce; Dr. Álvaro Fiallos en representación del Concejal Sergio Garnica.

Siendo el día y hora indicados se da la palabra al Dr. Álvaro Fiallos quien propone relizar un análisis del oficio remitido por el Gobierno Autónomo Parroquial de Cumbayá desde dos puntos de vista: Uno técnico y uno legal, propuesta que se acepta y se procede al análisis técnico:

Toma la palabra el Arq. Hugo Chacón quien expresa que los proyectos Sakura y Arawi fueron licenciados de la siguiente manera:

PROCESO DE LICENCIAMIENTO DEL PROYECTO SAKURA

De acuerdo al IRM N° 592165, de fecha 14 de septiembre de 2016, emitido por la Administración Zonal Tumbaco, documento habilitante para la aprobación del proyecto SAKURA, los datos del lote con número predial 3641229, en el que se implanta este edificio, son los siguientes:

DATOS DEL LOTE:

Dirección: Calle Francisco de Orellana

Barrio/Urbanización: La Comarca

Parroquia: Cumbayá

Predio: 3641229

Clave Catastral: 10614-04-005

Área del lote: 986,50 m²

Propietario: Constructora R&F A.C.P.

REGULACIONES

Zonificación: A26 (A1005-40)

Lote mínimo: 1000 m²

Frente mínimo: 20 metros

COS en planta baja 40%

COS total: 200%

COS en planta baja 40%

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Uso de suelo: (RU3) Residencial urbano 3

Clasificación de suelo: Suelo urbano

Altura: 20 metros

Número de pisos: 5

R

4

El edificio SAKURA, ubicado en el lote con predio N° 3641229, fue aprobado mediante Licencia Metropolitana Urbanística del proyecto técnico arquitectónico No. 2016-3641229-01 del 22 de noviembre de 2016, se desarrolla de acuerdo a las siguientes especificaciones técnicas:

DATOS TÉCNICOS DEL PROYECTO

El edificio SAKURA está conformado por:

- 11 departamentos menores a 65m²
- 13 departamentos mayores a 65m² y menores a 120m²
- 1 departamento mayor a 120m²
- Con un total de 25 departamentos**
- 28 bodegas
- 42 estacionamientos de uso exclusivo
- 4 estacionamientos de visita

Área comunal construida=	1291,00 m ²
Área comunal abierta=	541,50 m ²
Área bruta total de construcción=	4448,00 m ²
Área útil total de construcción=	1955,00 m ²
COS planta baja=	40,00%
COS total=	197,97%
Número de pisos=	5
Número de subsuelos=	2

PROCESO DE LICENCIAMIENTO DEL PROYECTO ARAWI

De acuerdo al IRM N° 479128 de fecha 03 de abril de 2014, emitido por la Administración Zonal Tumbaco, documento habilitante para la aprobación del proyecto ARAWI, los datos del lote con número predial 3523394, en el que se implanta este edificio, son los siguientes:

Datos del lote:

Dirección: Calle María Victoria Dávalos
Sector: San Juan Alto
Parroquia: Cumbayá
Predio: 3523394
Clave Catastral: 10411-02-029
Área del lote: 4115 m²
Propietario: Asociación de cuentas en participación ARAWI

Regulaciones:

Zonificación: A2 (A1002-35)
Lote mínimo: 1000 m²
Frente mínimo: 20 metros
COS total: 70%
COS en planta baja: 35%
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada
Uso de suelo: (R1) Residencial baja densidad
Clasificación de suelo: Suelo urbano

Según el plano de zonificación y uso de suelo aprobado mediante ordenanza 031, sancionada el 10 de julio de 2008, la zonificación asignada al lote con predio N° 3641229 es A26 (A1005-40).

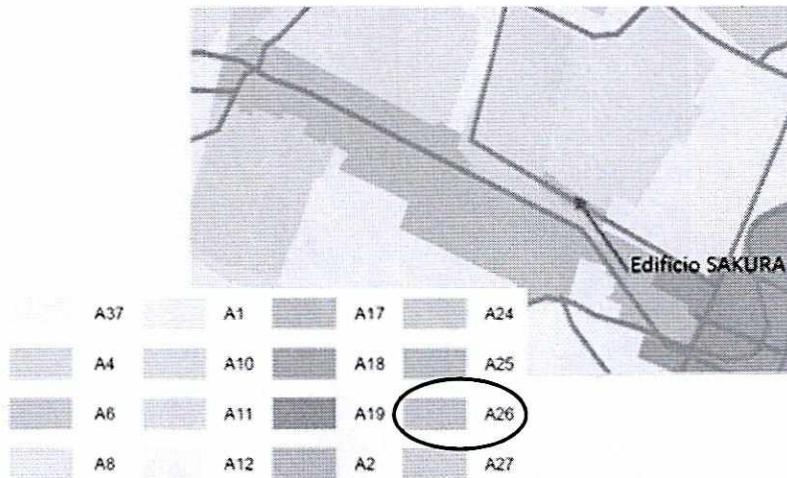


Gráfico 3.- Zonificación asignada de acuerdo a la Ordenanza N° 031, sancionada el 10 de julio de 2008.

Según el plano de zonificación y uso de suelo aprobado mediante ordenanza 171, sancionada el 30 de diciembre de 2011, la zonificación asignada al lote con predio N° 3641229 es A26 (A1005-40).

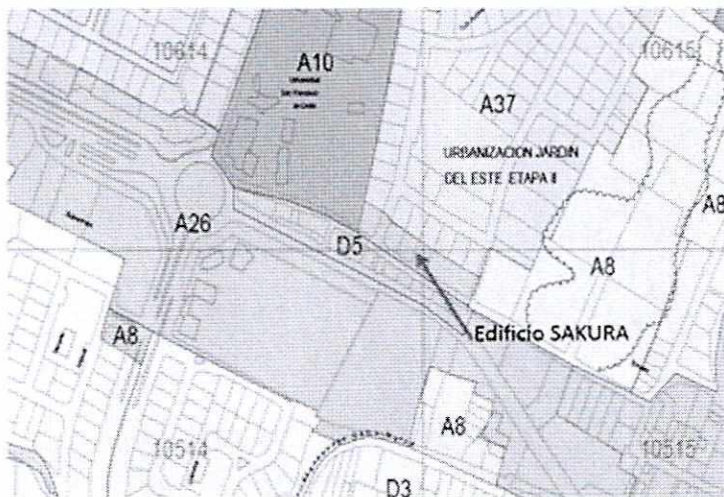
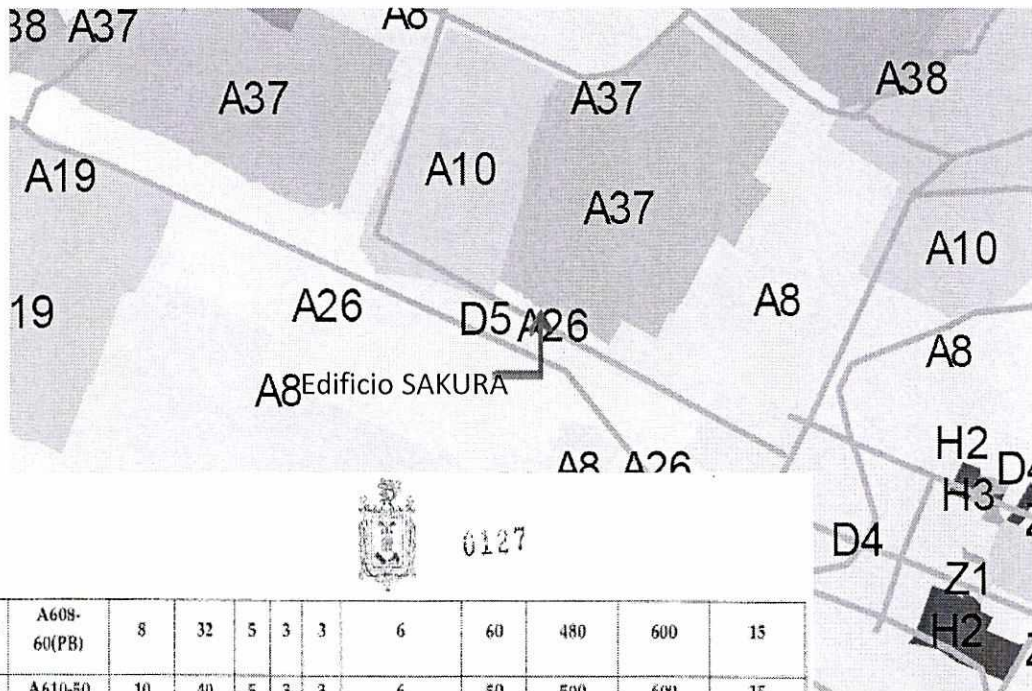


Gráfico 4.- Zonificación de acuerdo a la Ordenanza N° 171, de 30 de diciembre de 2011.

ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO ACTUALES

Según el plano de zonificación y uso de suelo aprobado mediante ordenanza 127, sancionada el 03 de septiembre 2016, vigente a la presente fecha, la zonificación asignada al lote con predio N° 3641229 es A26 (A1005-40), Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3.



A22	A608-60(PB)	8	32	5	3	3	6	60	480	600	15
A23	A610-50	10	40	5	3	3	6	50	500	600	15
A24	A612-50	12	48	5	3	3	6	50	600	600	15
A25	A812-50	12	48	5	3	3	6	50	600	800	20
A26	A1005-40	5	20	5	3	3	6	40	200	1000	20

Gráfico 5- Zonificación de acuerdo a la Ordenanza N° 127, vigente.

f

2

PROYECTO ARAWI

ZONIFICACIÓN ASIGNADA AL LOTE CON PREDIO N° 3523394

Según el plano de zonificación y uso de suelo aprobado mediante ordenanza N° 008, sancionada el 12 de marzo de 2003, la zonificación asignada al lote con predio N° 3523394 es A2 (A1002-35).

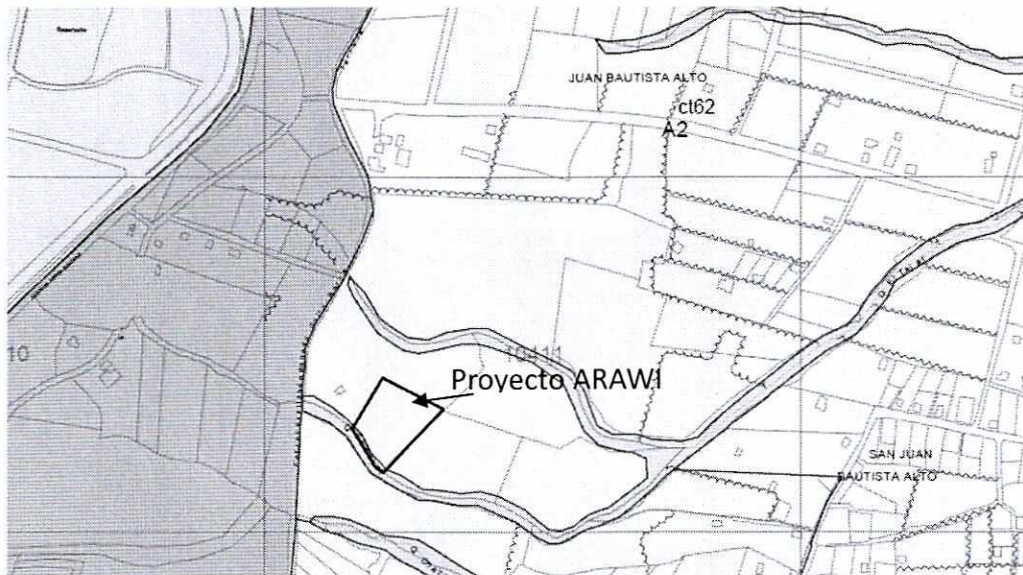


Gráfico 6- Zonificación del predio 3523394 de acuerdo a la Ordenanza N° 008, del 12 de marzo de 2003.

Según el plano de zonificación y uso de suelo aprobado mediante ordenanza N° 031, sancionada el 10 de julio de 2008, la zonificación asignada al lote con predio N° 3523394 es A2 (A1002-35).

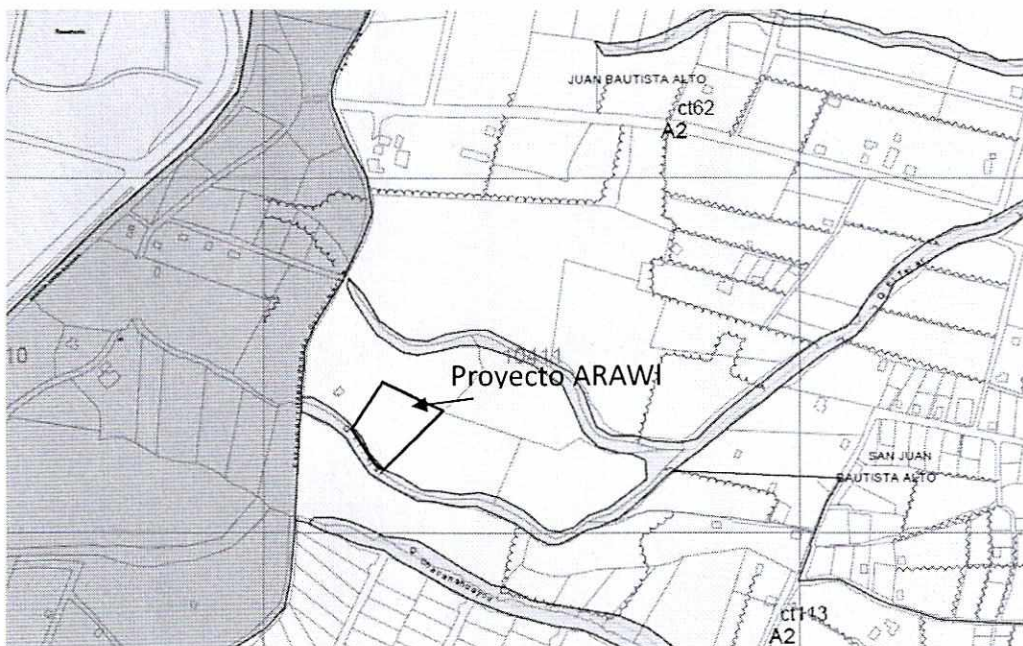


Gráfico 7- Zonificación del predio 3523394 de acuerdo a la Ordenanza N° 031, del 10 de julio de 2008.



Según el plano de zonificación y uso de suelo aprobado mediante ordenanza 171, sancionada el 30 de diciembre de 2011, la zonificación asignada al lote con predio N° 3523394 es A2 (A1002-35).

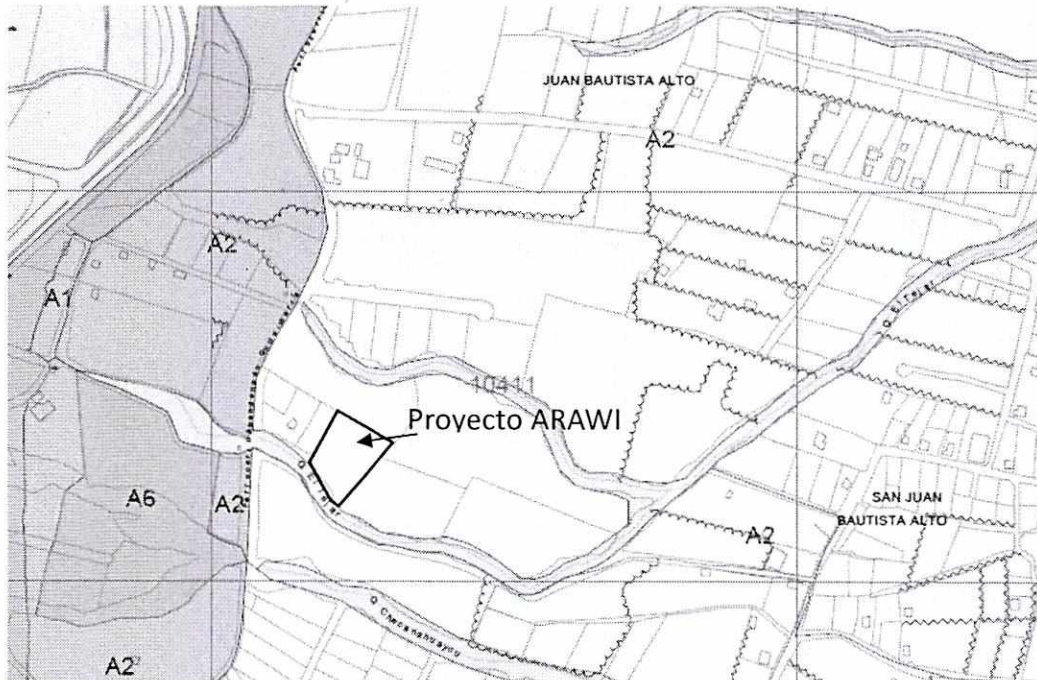


Gráfico 8- Zonificación del predio 3523394 de acuerdo a la Ordenanza N° 171, del 30 de diciembre de 2011.

Según el plano de zonificación y uso de suelo aprobado mediante ordenanza 127, sancionada el 03 de septiembre de 2016, vigente a la presente fecha, la zonificación asignada al lote con predio N° 3523394 es A2 (A1002-35)

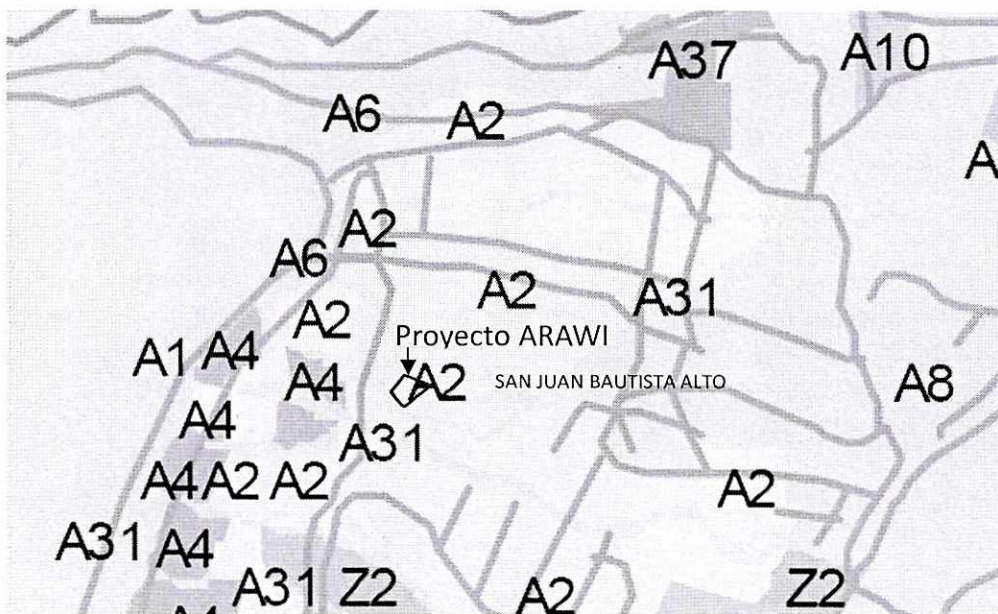


Gráfico 9- Zonificación del predio 3523394 de acuerdo a la Ordenanza N° 127, vigente.

R

L

Posteriormente se realiza en análisis legal del oficio suscrito por el GAD Parroquial de Cumbayá del que, en lo principal, se aprecia que constituye un instrumento público que contiene imprecisiones que no guardan relación en lo que a asignaciones de zonificación y procedimientos de licenciamiento se refiere, puesto que los proyectos habitacionales Sakura y Arawi han obtenido los permisos necesarios para su desarrollo, en los que ni el Concejo Metropolitano, ni la Comisión de Uso de Suelo ni la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda han tenido participación alguna, ya que dichos licenciamientos han sido realizados de conformidad a lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 156 sancionada el 15 de diciembre de 2011.

Con lo cual se da por terminada la mesa de trabajo.

Para constancia firman:

Arq. Hugo Chacón
Director Metropolitano de Gestión Territorial

Arq. Vladimir Tapia
Director Metropolitano de Políticas de
Planeamiento

Dr. Edison Yépez
Subprocurador Metropolitano

Arq. Lorena Velasteguí
Asesora Concejal Marco Ponce

Dr. Alvaro Fiallos
Asesor Concejal Sergio Garnica

Razón.- Se sienta por tal que el Arq. Hugo Chacón no ha podido suscribir la presente acta por motivos de salud.

R