

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

16 DE MAYO DE 2016

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 Ubidía		1
TOTAL	3	2

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los dieciséis días del mes de mayo del año dos mil dieciséis, siendo las 10h13, 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, 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, funcionario de la Procuraduría Metropolitana; Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dra. Yhoana Mogrovejo, Ings. Paulina Cubillo y Darío Gudiño; Arqs. María González, Irene Vinueza, Andrea Rivera, Pablo Ortega, José Tupiza y Pablo Macanchi, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ings. Byron Prado y Freddy Larenas, funcionarios de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMMOP; Dr. Alfonso Ortiz Crespo, Cronista de la Ciudad; Arqs. María Fernanda Duque y Lady Rodríguez, funcionarias de la Administración Zonal Norte “Eugenio Espejo”; Arq. Darwin Loyola y Galo Cruz, funcionarios de la Administración Zonal La Delicia; Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. Gigliola Paroli, funcionaria del despacho del concejal Jorge Albán; Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del concejal Patricio Ubidía; Arq. Lorena Velástegui e Ing. René Robalino, funcionarios del despacho del concejal Marco Ponce; Dr. Alejandro Cevallos, funcionario del despacho del concejal Eduardo Del Pozo; y, Sra. Alexandra Jaramillo, funcionaria del despacho de la concejala Luisa Maldonado.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día, el mismo es aprobado con el pedido del concejal Eduardo Del Pozo de que se incorpore como punto 10 la propuesta vial del Barrio Los Tilos.

ORDEN DEL DÍA:

1. Comisiones generales.

Siendo las 10h15 ingresan en la sala de sesiones los concejales Patricio Ubidía y Marco Ponce.

1.1 Comisión general para recibir a los representantes del Fideicomiso Hotel Aeropuerto “Holiday Inn”.



Sr. Mario Vera, representante del Fideicomiso Hotel Aeropuerto "Holiday Inn": Indica que se inició el proceso de obtención del permiso de construcción el 9 de diciembre de 2013 en la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; el 8 de septiembre de 2014 obtienen el informe de viabilidad del proyecto sujeto al cumplimiento de requisitos y suscripción de convenio de contribución económica en obras a favor del Distrito Metropolitano de Quito; en marzo de 2015 se inicia tramite de revisión de planos arquitectónicos; el 29 de julio de 2015 se aprueba los aspectos de movilidad con lo cual el proyecto de ordenanza estaba listo para ser conocido en Comisión; se encuentra tramitando el licenciamiento ambiental, en virtud de lo expuesto solicita se continúe el tramite a fin de obtener la licencia de construcción.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que la Comisión tomará en cuenta lo que se ha mencionado, además, informa que se está trabando en la Ordenanza de Captura de Plusvalía, con la cual todos los proyectos urbanísticos especiales serán evacuados.

2. Lectura de comunicaciones.

2.1 Oficio No. UERB-524-2016, suscrito por la Abg. Karina Subía, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, en relación a la presentación de un instrumento de planificación que permita evitar la proliferación de asentamientos en áreas rurales. (Se adjunta copia del oficio en referencia como anexo 1).

Siendo las 10h51 sale de la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que en coordinación con la Unidad Especial Regula Tu Barrio elaboren un proyecto normativo que contenga una propuesta de política territorial a ser aprobada por el Concejo Metropolitano, a fin de evitar la proliferación de asentamientos humanos de hecho en suelo rural.

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, que en coordinación con la Unidad Especial Regula Tu Barrio elaboren un proyecto normativo que contenga una propuesta de política territorial a ser aprobada por el Concejo Metropolitano, a fin de evitar la proliferación de asentamientos humanos de hecho en suelo rural; misma que deberá ser remitida con el carácter de urgente a la Comisión de Uso de Suelo.

2.2 Expediente de Procuraduría Metropolitana No. 000732-2016, suscrito por el Dr. Édison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), en relación al conjunto Habitacional Arzak. (Se adjunta copia del oficio en referencia como anexo 2).

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que es un tema complejo, se han tenido unos 3 o 4 casos donde las diferencias son pequeñas pero como hay una norma expresa que limita hasta 25 mil metros, se debería ver cómo resolverlo, ya que es un tanto irracional que por 200 metros no se viabilice un modelo de propiedad horizontal, sugiere realizar una mesa de trabajo para analizar un margen de tolerancia para estos casos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se revisen todos los casos similares a este para que sean analizados en la mesa de trabajo y recomendar alguna decisión al Concejo Metropolitano.

2.3 Oficio de 10 de mayo de 2016, suscrito por el Sr. William E. Guamán, quien solicita se agilite el trámite de compatibilidad de uso de suelo en el Barrio San Juan de la Armenia. (Se adjunta copia del oficio en referencia como anexo 3).

Siendo las 11h11 ingresa en la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, que informe detalladamente al peticionario sobre las condiciones y asignaciones de suelo, actuales y propuestas que se están conociendo por parte de la Secretaría para dicho sector, mismas que posteriormente serán conocidas por el Concejo Metropolitano, previo informe de la Comisión.

La Comisión **resuelve:** solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, que informe detalladamente al peticionario sobre las condiciones y asignaciones de suelo, actuales y propuestas que se están conociendo por parte de la Secretaría para dicho sector, mismas que posteriormente serán conocidas por el Concejo Metropolitano, previo informe de la Comisión.

3. **Presentación del informe del Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, sobre el proceso de construcción del Intercambiador de la Avenida Los Granados, referente a los planteamientos formulados por el Ing. Galo Chávez Montero.**

Ing. Byron Prado, funcionario de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMOP: Informa que se está realizando la ejecución de la obra: solución del Intercambiador de la Av. Eloy Alfaro, Granados y Río Coca; el proyecto se está ejecutando con base en un estudio aprobado.

Ing. Freddy Larenas, funcionario de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMOP: Indica que la rampa 9 es la que permite el giro derecho desde la Av. Eloy Alfaro hacia la Av. Granados.

Ing. Galo Chávez: Manifiesta que son bordillos de seguridad con protección al muro y seguridad para los vehículos, con el fin de disminuir el tráfico vehicular en el redondel del Ciclista.

Ing. Freddy Larenas, funcionario de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMOP: Manifiesta que con la reconsideración realizada en la vertical, el final de la rampa ha retrocedido con lo que se tendrá 55 metros de distancia de transición, con lo que se garantizara la seguridad de los vehículos que van a ingresar.



Concejal Jorge Albán: Solicita se vean las posibilidades de no afectar demasiado al centro educativo y tener máxima la seguridad por el bienestar de los niños.

Concejal Eduardo del Pozo: Indica que se debe realizar un análisis técnico correspondiente tratando de disminuir lo más posible la afectación al centro educativo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: Recomienda que se revise el ingreso y la salida del intercambiador.

4. Informe del Cronista de la Ciudad sobre el criterio de evaluación y procedimiento que se está aplicando en los trámites de designación, identificación y nomenclatura vial en el Distrito Metropolitano de Quito.

Arq. Alfonso Ortiz, Cronista de la Ciudad: Indica que los ciudadanos deben hacer las propuestas de nomenclatura a la Empresa Publica Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMMOP, para que la EPMMOP, emita un informe favorable por el cual un personaje debe ser reconocido. No debería ser obligación del Cronista de la Ciudad justificar ni ampliar los informes emitidos, sobre lo cual se ha pronunciado en varias ocasiones.

Siendo las 12h08 sala de la sala de sesiones el concejal Eduardo Del Pozo.

Concejal Marco Ponce: Considera que se debería tener una corta reseña sobre los nombres propuestos.

Concejal Jorge Albán: Indica que el informe es importante cuando se trata de personajes que pueden ser polémicos, si hay algún otro sistema para la denominación vial se debería conocer, pero hay caos en que se justifica un informe más detenido.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: Indica que la preocupación es la repetición de nombres en diferentes lugares, proponer realizar una mesa de trabajo con la Empresa Publica Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMMOP, para evitar esta repetición y tomar algún tipo de medida sobre la nomenclatura.

5. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-133651.

Solicitante: Sr. José Llamatumbi Paillacho.

Petición: Solicita la autorización del Concejo Metropolitano para inscribir la sentencia dictada por la Unidad Judicial Civil con Sede en el Distrito Metropolitano de Quito, en el juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio No. 2014-0122, a favor del peticionario.

Informe Técnico: Desfavorable por incumplir parámetros de habilitación.

Informe Legal: Desfavorable por incumplir parámetros de habilitación.

Administración Zonal: Tumbaco.

Siendo las 12h34 ingresa en la sala de sesiones el concejal Eduardo Del Pozo.

Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E): Sugiere verificar que adjunten el plano donde estén los lotes con el 15 % de áreas verdes.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo: Propone solicitar a la Procuraduría Metropolitana realice un informe ampliatorio con los argumentos frente a las áreas

verdes establecidas en la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales que afectan completamente al artículo 424 de COOTAD.

Siendo las 12h41 sale de la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

En virtud que no se encuentra presente el delegado de la Administración Zonal Tumbaco, propone que se solicite la justificación 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	4	0	1

Con cuatro votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** solicitar a la Procuraduría Metropolitana un informe ampliatorio dentro de la órbita de la LOTRTA, COOTAD y más normas en relación, a fin de que el Concejo Metropolitan, previo informe de la Comisión de Uso de Suelo, pueda resolver sobre el cumplimiento de las sentencias que han motivado dichos expedientes en particular los aspectos concernientes a áreas verdes cuando los informes técnicos y jurídicos sobre los fallos determinan que las sentencias comportan actos de subdivisión o fraccionamiento.

Además **resuelve:** solicitar a la Administración Zonal Tumbaco remita el justificativo respectivo, sobre la inasistencia a la presente sesión.

6. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2016-014540.

Solicitante: Sr. Carlos Llamatumbi Paillacho.

Petición: Solicita la autorización del Concejo Metropolitan para inscribir la sentencia dictada por la Unidad Judicial Civil con Sede en el Distrito Metropolitan de Quito, en el juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio No. 2014-0113, a favor del peticionario.

Informe Técnico: Desfavorable por incumplir parámetros de habilitación.

Informe Legal: Desfavorable por incumplir parámetros de habilitación.

Administración Zonal: Tumbaco.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo: Indica que el presente caso es igual que el anterior por lo que propone que se procede de igual manera.

Siendo las 12h40 sale de la sala de sesiones el concejal Eduardo Del Pozo.

7. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-069920

Solicitante: Sra. María Rodríguez Bucheli.

Petición: Solicita la autorización del Concejo Metropolitan para la declaratoria de propiedad horizontal como casos no previstos.

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Administración Zonal: Tumbaco.



Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Indica que en el artículo 6 de la Ordenanza No. 172 se establecen los caso no previstos, los cuales serán resueltos por el Concejo Metropolitano de manera general, para lo cual se deberá realizar una inspección previo a la elaboración del informe respectivo que será puesto a conocimiento del Concejo Metropolitano.

Siendo las 12h46 ingresa en la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E): Manifiesta que este tema se considera como no previsto ya que al constituir en retiros las áreas de protección de quebrada, río y talud, disminuyen al área útil del lote; sin embargo no está establecido en la norma que se disminuya estas áreas del área total del predio.

Concejal Jorge Albán: Propone que este caso y otros similares sean analizados en mesa de trabajo.

8. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-137185

Solicitante: Dra. María Bejarano Castillo.

Petición: Solicita la autorización del Concejo Metropolitano para continuar el juicio de partición que se sustancia ante el Juzgado Vigésimo de lo Civil de Pichincha compensando el área verde en dinero por existir imposibilidad física de entregar dicha área.

Informe Técnico: Desfavorable.

Informe Legal: Desfavorable.

Administración Zonal: La Delicia.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que llevar al Concejo con resolución desfavorable es dejar el caso sin solución, por lo que propone dejar pendiente esta tema hasta encontrar un camino que resuelva estos caso, se podría analizar en la mesa de trabajo

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E): Indica que es peligroso retener mucho tiempo el trámite ya que pueden indicar que no se ha resuelto, la recomendación sería que el Concejo emita un informe desfavorable y sin perjuicio de ello, y vaya a una mesa de trabajo para conocer todos estos trámites.

Siendo las 13h06 ingresa a sala de sesiones el concejal Eduardo Del Pozo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que este tema quede pendiente hasta que se publique la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial.

9. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-191264

Solicitante: Ing. Mercedes Sánchez, PESAG. Cía. Ltda.

Petición: Solicita la eliminación del pasaje A en la Cooperativa de Vivienda Nuestra Madre de La Merced.

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Administración Zonal: Eugenio Espejo.

Arq. Lady Rodríguez, funcionaria de la Administración Zonal Eugenio Espejo: Indica que la ocupación de un pasaje que afecta a dos predios y da conectividad a dos vías paralelas, se aprueba con base en una petición de un proyecto de alcantarillado, la solicitud de eliminación por parte de

los colindantes es en virtud que el pasaje no se ha construido y mantienen la posesión en ese espacio.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que si es una reversión de espacio público, la resolución debe indicar que se mantiene la servidumbre para acceder al mantenimiento del ducto de agua potable y alcantarillado.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo: Propone acoger informes para que pase a Concejo. 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	5	0	0

Con cinco votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger los informes técnico y legal favorables, manteniendo la servidumbre para acceder al mantenimiento del ducto de agua potable y alcantarillado y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

10. Propuesta vial del pasaje peatonal que conecta el pasaje S6A en el sector Los Tilos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que se cuenta con los informes favorables, se realizó una inspección, por lo que propone acoger los informes y que pase para aprobación del Concejo.

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 **resuelve:** acoger los informes favorables, y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

11. Conocimiento y resolución del Proyecto Normativo que regula el Procedimiento de Captura de Plusvalías por Cambios Normativos en el Uso y Ocupación del Suelo a través de PUAES.

Concejal Jorge Albán: Señala que hay un elemento reformativo muy crítico que es la subvaloración de las tierras, por lo que deja constancia su preocupación.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se incluya al expediente el oficio No. 116, suscrito por el señor Alcalde. 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	5	0	0

Con cinco votos a favor la Comisión **resuelve: aprobar el** Proyecto Normativo que regula el Procedimiento de Captura de Plusvalías por Cambios Normativos en el Uso y Ocupación del Suelo a través de PUAEs y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

12. Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo como componente del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que acaban de remitir una nueva versión del texto normativo en el cual hay algunos cambios y aún no se acogen algunas observaciones, particularmente algunos temas de procedimiento, insiste en hacer una revisión de los cambios de protección ecológica.

Concejal Marco Ponce: Indica que le preocupa la Ordenanza de Ambiente que fue presentada en la última sesión de Concejo, respecto a la afectación del área industrial desde San Antonio de Pichincha hasta el extremo noroccidental del Distrito Metropolitano, por lo que propone se concreten reuniones conjuntas con la Comisión de Ambiente y la Comisión de Uso de Suelo con el fin de realizar observaciones sobre este tema.

Concejal Eduardo Del Pozo: Indica que el proyecto de ordenanza presentado por la Comisión de Ambiente no está modificado el PUOS; lo que sí puede ser materia de análisis es la zona industrial y la actualización de los mapas correspondientes, por lo que considera necesarias las reuniones conjuntas, pero se invitará a las sesiones de la Comisión de Ambiente.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda que se revise si hay algún tema adicional relacionado al PUOS.

Siendo las 13h28, 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 la señorita Secretaria 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	5	0




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		
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

3 ANEXOS CON 12 FOJAS.

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

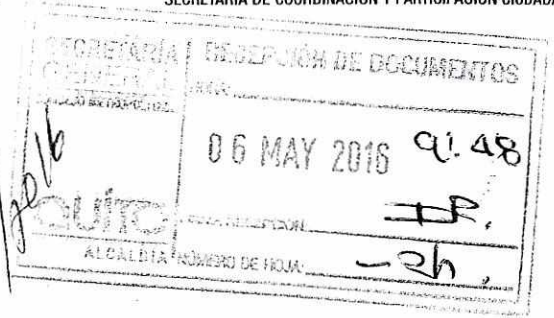
ANEXO

1

Oficio No. UERB-524 - 2016
Quito, 05 de mayo de 2016

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
CONCEJAL METROPOLITANO
PRESIDENTE COMISION DE USO DE SUELO
Presente.-

*Resolución de
Uso de Suelo
06/05/2016*



Ref. Política para evitar la proliferación de asentamientos en las áreas rurales

De mi consideración;

Con referencia al oficio No. SG-0771 del 4 de abril de 2016, dentro del cual se solicitó a la Unidad la preparación de una política que dentro de los instrumentos de planificación, como el Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS, permita evitar la proliferación de asentamientos en las áreas rurales, por motivo de la aprobación de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.

En virtud de lo cual manifestamos:

El artículo 2 de la Resolución No. A0010 del 22 de marzo de 2010 determina que la Unidad Regula Tu Barrio, será la encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios, dentro del marco de la planificación y el ordenamiento de la ciudad.

La Constitución en el artículo 66 establece que “se reconoce y garantizará a las personas [...] 26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas

En virtud de lo anterior el artículo 85 de la Constitución determina que “La formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán de acuerdo con las siguientes disposiciones:

1. Las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientarán a hacer efectivos el buen vivir y todos los derechos, y se formularán a partir del principio de solidaridad. [...]”

Al respecto, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Publicas, COPFP, determina:

Art. 15.- De las políticas públicas.- [...] Los gobiernos autónomos descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto. Para la definición de las políticas se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, las leyes, en los instrumentos normativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y en el reglamento de este código. [...] (El subrayado me pertenece)

El Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD establece:

F 11

Art. 84.- Funciones.- Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano:

- a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;
- b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;
- c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales [...]

Art. 87.- Al concejo metropolitano le corresponden: [...] y) Dictar políticas que contribuyan al desarrollo de las culturas de su circunscripción territorial, de acuerdo con las leyes sobre la materia

Sin embargo de lo anterior el artículo 29 del COPFP establece que “Son funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: 1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente [...]

Mediante ordenanza No. 123 sancionada el 26 de septiembre de 2011 se creó Consejo Metropolitano de Planificación el cual sería el competente de la emisión de las políticas dentro de los instrumentos de planificación, de manera concordante con el artículo 29 del COPFP.

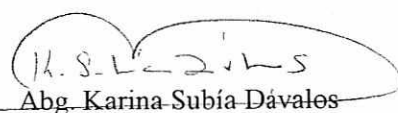
Sin embargo de lo anterior, mediante Resolución Administrativa No. 002 sancionada el 7 de agosto de 2009, en el artículo 20 determina que “le corresponde a la Agencia Metropolitana de Control el ejercicio de las potestades de inspección, instrucción y sanción atribuidas a Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el ordenamiento jurídico.”

Es decir que corresponde a la Agencia Metropolitana de Control la inspección, instrucción y sanción de las potestades determinadas en la ley, entre estas el control del uso del suelo y urbanístico, con la parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, en concordancia con el artículo 84 del COOTAD.

Por lo cual, la Unidad Especial Regula tu Barrio actualmente cumple con remitir la información sobre los nuevos asentamientos humanos de hecho y consolidados identificados, para que se realice el control pertinente a través de la Agencia de Control, sin embargo conforme lo determinado en la normativa antes citada no se encuentra dentro de sus facultades la emisión de una política sobre los asentamientos en las áreas rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


Abg. Karina Subía Dávalos

**DIRECTORA EJECUTIVA
UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"**

Elaborado por:	Nadia Herrera	Fecha:	05-05-2016	
----------------	---------------	--------	------------	--



ANEXO

2

4

10

Comisión

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
QUITO	FECHA RECEPCIÓN: 28 ABR 2016 16:00
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA: 4h.



PROCURADURIA METROPOLITANA

2015-079318

Expediente No. 00732-2016

25 ABR 2016

02/05/2016
9:36

Abogada
MARIA LUISA HOLMES ROLDÓS
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
 Presente.-

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 01 de 12 de enero de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (e), para emitir el siguiente criterio legal:

I. ANTECEDENTE:

Mediante Oficio No. SG 739 de 31 de marzo de 2016, se pone en conocimiento de Procuraduría Metropolitana, que en relación al **CONJUNTO HABITACIONAL ARZAK**, la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el 22 de febrero de 2016, resolvió solicitar criterio legal "...respecto a la factibilidad de considerar como casos no previstos a los proyectos de propiedad horizontal que superan los 25.000 m2 que establece la normativa; si es posible flexibilizar el límite máximo de superficie sobre el cual se puede declarar propiedad horizontal y cuál sería el procedimiento para alcanzar tal objeto...".

II. INFORME TÉCNICO

Mediante oficio que hace referencia al expediente GDOC-2015-079318, emitido el 30 de abril de 2015 por el Arq. Jacobo Herdoiza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (e), se indica lo siguiente: ".....Al revisar la propuesta arquitectónica, considera que técnicamente el proyecto es plenamente ejecutable por las siguientes consideraciones:

- 1.- El terreno está consolidado en sus linderos por la quebrada Puyuhuayco por la vía Tanda-Nayón y por propiedades particulares.
- 2.- El proyecto está planteado muy por debajo de los coeficientes de ocupación del suelo permitidos.
- 3.- En lo que respecta a las áreas de afectación vial, debo manifestar que éstas son requeridas por la municipalidad para destinarlas a la regularización vial del sector, las cuales disminuyen el área del lote.
- 4.- En cuanto se refiere al área de protección de quebrada, es un espacio que si bien es propiedad del proyecto, no se puede ejecutar edificación alguna, por tanto el área utilizable del lote es menor. En razón de lo manifestado, al determinar que el área útil del

f

terreno donde se pretende implantar el mencionado proyecto, supera el área máxima que dispone la normativa invocada, esto es en una superficie de 293,87 m², corresponde atenderlo como caso no previsto en base a lo que dispone el numeral dos del artículo ...(6) de la Ordenanza 172 antes indicada.”

III. CRITERIO LEGAL

1. Respecto del presente caso, Procuraduría Metropolitana emitió su criterio legal mediante Oficio No. 1479-15 de 26 de octubre de 2015, dirigido al Secretario General del Concejo Metropolitano, con fundamento de lo previsto por el numeral 3 del artículo 112 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en el siguiente sentido:

“Con fundamento en la normativa citada y considerando que existe disposición legal expresa que establece el área de terreno sobre la cual se pueden desarrollar proyectos de declaratorias de propiedad horizontal (25.000 m²); y, que si bien es cierto que existen en el predio materia de este trámite elementos que disminuyen el área útil del inmueble, (áreas de afectación vial y de protección de quebrada), la proporción de la disminución no produce un área que pueda ser susceptible de acogerse a un proyecto de declaratoria de propiedad horizontal (25.293,87), Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable para que se aplique la figura del caso no previsto al presente trámite.”

El artículo 112, numeral 3 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 establece:

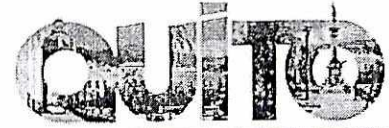
“...3. Los conjuntos habitacionales deben implantarse en lotes con área máxima de veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m²), siempre y cuando observen las previsiones de diseño vial establecidos en los instrumentos de planificación metropolitana e incorporen la continuidad de la trama vial pública existente.”

El artículo 6 de la misma Ordenanza establece:

“1. Los casos no previstos en este Libro serán resueltos por el Concejo Metropolitano de manera general.

2. Para el efecto, se deberá realizar una inspección conjunta entre la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, la Administración Zonal correspondiente y la Procuraduría Metropolitana previo a la elaboración del informe respectivo que será puesto a conocimiento del Concejo Metropolitano”.

2. Encontrándose taxativamente determinada y prevista en el numeral 3 del artículo 112 de la Ordenanza No. 172, la superficie máxima sobre la cual pueden implantarse los conjuntos habitacionales en propiedad horizontal, resulta improcedente la aplicación de una disposición que rige y se encuentra vigente únicamente para los casos no previstos en la mencionada Ordenanza, porque ello contraría el presupuesto normativo constante en el citado artículo 112 numeral 3 de la Ordenanza No. 172.



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Por lo expuesto y para que se produzca el cumplimiento de la normativa metropolitana en el presente caso, procede que el administrado se acoja a lo señalado en la misma Ordenanza, respecto al fraccionamiento de lotes, producto de lo cual se generarían predios con áreas cuya dimensión permitiría la implantación de una propiedad horizontal.

3. Con relación al límite máximo de superficie sobre la cual se puede realizar una declaratoria de propiedad horizontal, este podría ser cambiado, ya sea aumentando la superficie o aplicando porcentajes de tolerancia, pero ambos casos requerirían la modificatoria del artículo 112, numeral 3 de la Ordenanza Metropolitana No. 172

El presente criterio se emite desde el ámbito estrictamente legal, sin perjuicio de las consideraciones de orden técnico planteadas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinieza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adjunto expediente completo.

	Nombres	Fecha	Firma/Sumilla
Elaborado por:	Cristina Raza	12.04.165	
Revisado por:	Dr. Carlos Guerrero		

ANEXO

3

f

7

VERO: FAVOR
LECTURA DE
COMUNICACIONES
EN CUS DE 16-05-2016

Quito, 10 de mayo de 2016

Estimado

Abg. Sergio Garnica

Presidente de la comisión de uso de suelo

2016-071073

Por medio de la presente pongo a su conocimiento el siguiente inconveniente que mantenemos los locales comerciales del Barrio San Juan de la Armenia, Parroquia de Conocoto - Valle de los chillos.

Antecedentes:

En el barrio mencionado hemos ejercido las actividades económicas de, Ciber-Internet-Cabinas telefónicas, Cursos de nivelación académica, Veterinarias entre otros, hasta el año 2014 hemos aplicado a los permisos correspondientes de LUAE para cada actividad.

Inconveniente:

Desde el año 2015 tenemos el inconveniente de "INCOMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO (R1 Residencia Baja densidad.)" (*Anexo 1, 2, 3, 5*), Motivo por el cual no se nos permite la obtención del permiso de funcionamiento de la LUAE.

La UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO - ZONA LOS CHILLOS, realizando sus controles de licenciamiento nos dan plazo de 15 días a partir del sábado 7 de Mayo de 2016, para la obtención de los permisos correspondientes para cada actividad, así también nos notifican que se puede proceder a una multa de hasta cinco mil dólares y la clausura de nuestros comercios hasta la fecha que se justifique la obtención de la LUAE (*Anexo 4*), la cual no la podemos tramitar por la prohibición de incompatibilidad de uso de suelo antes mencionada.

Según la *Ing. Andrea Rivera*, existe una actualización a la reforma de obtención de LUAE, así como algunos cambios en el INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO, en donde está en proceso de aprobación el cambio de nuestro sector de R1 a R2 con lo cual ya podríamos obtener los permisos de funcionamiento según cada caso. Pero esta actualización aún no está aprobada y según me supieron indicar en la Alcaldía esa aprobación podría demorar mucho tiempo.

Petición:

Me dirijo a usted para que nos ayude de alguna manera a agilizar el trámite de compatibilidad de uso de suelo de nuestro sector o a su vez nos den los pasos a seguir para de alguna manera solucionar este inconveniente.

f

6

También solicitamos - de ser el caso - que mientras dure el proceso de regularización de nuestro inconveniente se notifique a la UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO – ZONA LOS CHILLOS que está en proceso de aprobación la COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO del Barrio San Juan de la Armenia, para que se omita el control de licenciamiento LUAE en nuestro sector.

Como justificación de nuestra petición adjuntamos los anexos correspondientes:

Esperando que este pedido sea atendido lo más pronto posible y por su atención a esta petición le agradecemos de antemano.

Atentamente,



Sr. William E. Guamán
Computronik
Ruc: 1721304374001

2016-036735

INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



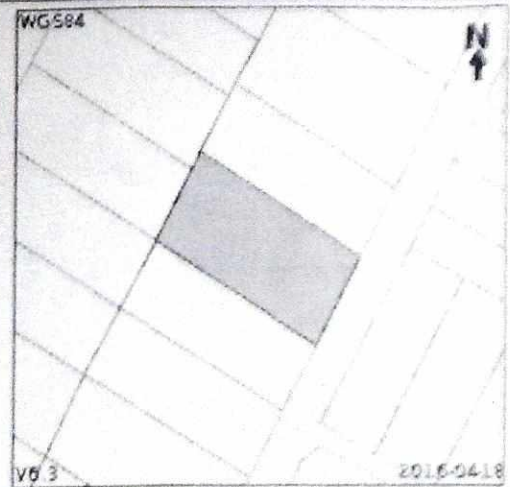
Fecha: 2016-04-18 09:38

No. 166347

1.- INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD *

PROPIETARIO
 C.C./R.U.C.: 1704142825
 Nombre del propietario: MASABANDA CAISA MARIA LETICIA
DATOS TÉCNICOS DEL LOTE
 Número de predio: 276843
 Geo clave: 170110560082006111
 Clave catastral anterior: 21309 10 006 000 000 000
 En derechos y acciones: NO
 Área del lote (escritura): 1382,00 m2
 Área bruta de construcción total: 334,57 m2
 Frente del lote: 25,91 m
 Administración zonal: CHILLOS
 Parroquia: CONOCOTO
 Barrio / Sector: S. JUAN ARMENIA

3.- UBICACIÓN DEL LOTE *



4.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia
LUIS FELIPE BORJA	12	6 m mapa puos v1

5.- COMPATIBILIDAD

INFORME DE COMPATIBILIDAD PROHIBIDO

Normativa aplicada: PUOS - ANEXO 11 ORD. No. 447

Actividad: J619004 ACTIVIDADES DE REVENTA DE SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES (SUMINISTRO DE SERVICIOS TELEFÓNICOS Y DE INTERNET EN INSTALACIONES ABIERTAS AL PÚBLICO: CABINAS TELEFÓNICAS Y CIBERCAFÉS.)

Uso de suelo: R1 Residencia baja densidad

Tipología: CS1A Comercio sectorial de Comercios especializados

Compatibilidad: NO COMPATIBLE

6.- NOTAS

- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- Este informe tiene validez únicamente con el sello y firma de responsabilidad.
- Cualquier alteración lo anulará.
- * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Si el uso o actividad específica del presente informe es distinto al uso que se está dando al local, este ICUS no tendrá validez.
- Para su implantación y funcionamiento cumplirá en lo pertinente con la Ordenanza 171, 172, 213 y 308.
- Para predios declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal, cumplirá con lo que determina la Ley.

Haro Estrella Segundo Rafael
 Administración Zonal Los Chillos

f

5

INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



ICUS - CONSULTA

1.- INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD *

PROPIETARIO	
C.C./R.U.C.	1714756424
Nombre del propietario	BURGOS HUGO
DATOS TÉCNICOS DEL LOTE	
Numero de predio	276842
Geo clave	170110560082005111
Clave catastral anterior	21309 10 005 000 000 000
En derechos y acciones	NO
Área del lote (escritura)	1092.00 m2
Área bruta de construcción total	331.17 m2
Frente del lote	19.86 m
Administración zonal	CHILLOS
Parroquia	CONOCOTO
Barrio / Sector	S JUAN ARMENIA

3.- UBICACIÓN DEL LOTE



4.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia
LUIS FELIPE BORJA	12	6 m mapa p.ub. vt

5.- COMPATIBILIDAD

INFORME DE COMPATIBILIDAD PROHIBIDO

Normativa aplicada: PUOS - ANEXO 11 ORD. No. 447

Actividad: J619004 ACTIVIDADES DE REVENTA DE SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES (SUMINISTRO DE SERVICIOS TELEFÓNICOS Y DE INTERNET EN INSTALACIONES ABIERTAS AL PÚBLICO: CABINAS TELEFÓNICAS Y CIBERCAFÉS)

Uso de suelo: R1 Residencia baja densidad

Tipología: CS1A Comercio sectorial de Comercios especializados

Compatibilidad: NO COMPATIBLE

6.- NOTAS

- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna
- Este informe tiene validez únicamente con el sello y firma de responsabilidad
- Cualquier alteración lo anulará
- * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva
- Si el uso o actividad específica del presente informe es distinto al uso que se está dando al local, este ICUS no tendrá validez
- Para su implantación y funcionamiento cumplirá en lo pertinente con la Ordenanza 171, 172, 213 y 308
- Para predio declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal, cumplirá con lo que determina la Ley

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

2011 - 2016

R

Informe de Negación de Inicio
Licencia Única para el Ejercicio de Actividades Económicas - LUAE

Fecha de Ingreso 09/03/2016

CONTRIBUYENTE

Trámite No. 2016LUAE134896
No. Predio 276852
RUC 1709541740001
Cédula de Identidad y/o Pasaporte 1709541740
Razón Social BUENA NOTA NIVELACIONES
Nombre del Representante MERIZALDE PACHECO MERCEDES MAGDALENA
Actividad Económica ACTIVIDADES DE SERVICIOS DE DEBERES DIRIGIDOS, TUTORÍA ACADÉMICA, PREPARACIÓN PARA EL INGRESO A LA UNIVERSIDAD, CENTROS DE ENSEÑANZA QUE OFRECEN CURSOS DE RECUPERACIÓN Y CURSOS DE REPASO PARA EXÁMENES PROFESIONALES.
Actividad Económica Específica ES UN ESTABLECIMIENTO EXISTENTE

COMENTARIOS DE NEGACION

No procede iniciar el trámite de obtención de LUAE por:

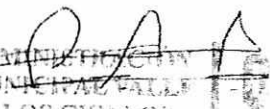
ICUS Fecha de Negación: 09/03/2016

PROHIBIDO

PROHIBIDO Actividad NO PERMITIDA según cuadro de compatibilidad de Uso de Suelo, USO = (R1)
Residencia baja densidad, TIPOLOGÍA = (EEZ1) Equipamiento de educación zonal

Fecha de Impresión 09/03/2016 Administración Zonal (LOS CHILLOS)

CENTRO DE ATENCIÓN CIUDADANA


ADMINISTRACIÓN ZONAL
MUNICIPAL PALLO
DE LOS CHILLOS QUITO
Firma Responsable

(Handwritten mark)

UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO – ZONA LOS CHILLOS
EXHORTO

Quito DM, a 07 de Abril. de 2016

Señor/a Guaman Chango Wilian en calidad de Propietario del Establecimiento Compu. No. 1 de Conocoto; Jurs Felipe Barja y Jose Icaro CC 1721304374

LUAE 2015 si (no)

De conformidad con la Ordenanza Metropolitana No. 308, la LUAE, es el acto administrativo único con el que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, autoriza a su titular el desarrollo de actividades económicas de un establecimiento determinado, ubicado en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito; en consecuencia, la inobservancia de la normativa citada, será sancionada de acuerdo a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta, numeral 2, que textualmente señala: “Para los casos en que no exista una específica infracción sectorial, la falta de obtención o renovación de la LUAE será sancionada con una multa de hasta cinco mil dólares de los Estados Unidos de América y la clausura del establecimiento hasta la fecha que se justifique la obtención de la LUAE.- Por lo expuesto, esta Unidad de Control, exhorta a usted para que obtenga la LICENCIA UNICA DE FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS Y ACTIVIDADES ECONOMICAS (LUAE), de conformidad con la normativa metropolitana.

El plazo para la obtención y/o renovación de la LUAE 15 días a partir de la notificación.

Atentamente,

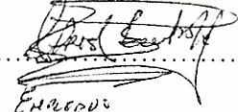

Abg. Marcela Caiza Ayo
SECRETARÍA – ABOGADA

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL



Recibo el presente exhorto el día 07 del mes de abril, de 2016, a las 10:38, en la dirección que se detalla anteriormente.

Nombre Alexis Benítez CC 172444438-3

Firma 
Encomis

f



MUNICIPIO DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO

Informe de Negación de Inicio
Licencia Única para el Ejercicio de Actividades Económicas - LUAE

Fecha de Ingreso: 09/05/2016

CONTRIBUYENTE

Trámite No.	2016LUAE143431
No. Medio	276845
RUC	1710469303001
Cedula de Identidad y/o Pasaporte	1710469303
Razón Social	SOLO+COTAS
Nombre del Representante	CRUZ RAMIREZ ELSA REBECA
Actividad Económica	VENTA AL POR MENOR DE ALIMENTOS, ARTICULOS Y ACCESORIOS PARA MAQUINARIAS Y ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS.
Actividad Económica Especifica	

COMENTARIOS DE NEGACION

No procede iniciar el trámite de obtención de LUAE por:

ICUS Fecha de Negación: 09/05/2016

PROHIBIDO

PROHIBIDO Actividad NO PERMITIDA según cuadro de compatibilidad de Uso de Suelo, USO = (R1)
Residencia baja densidad, TIPOLOGÍA = (CS1A) Comercio sectorial de Comercios especializados

Fecha de Impresión: 09/05/2016 Administración Zonal (LOS CHILLOS)

Firma Responsable

Ang. Párrafo de Reg
de R1 a R3 ?