

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

25 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 Ubidia		1
TOTAL	3	1

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los veinticinco días del mes de mayo del año dos mil dieciséis, siendo las 10h40, se instalan en sesión extraordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión, concejales: Abg. Eduardo Del Pozo, Sr. Marco Ponce, y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana; Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dr. Patricio Jaramillo, Ings. Paulina Cubillo, Marcelo Yánez y Darío Gudiño, Arqs. María González, Deysi Maisincho, Pablo Ortega, Pablo Macanchi, José Tupiza, Carlos Espinel y Pablo Atapuma, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Lic. Sofía Merino, funcionaria del despacho del concejal Eduardo Del Pozo; Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del concejal Patricio Ubidia; y, Arq. Lorena Velástegui y Dr. Diego Suárez, funcionarios del despacho del concejal Marco Ponce.

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

ORDEN DEL DÍA:

1. Conocimiento y aprobación del informe presentado por la Mesa de Trabajo con relación al área de lote máximo, porcentaje de tolerancia y área utilizable en los proyectos de propiedad horizontal en el Distrito Metropolitano de Quito.

Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión: Solicita se remita texto final del PUOS y se proceda a realizar la presentación del informe de la mesa de trabajo.

Siendo las 10h48 ingresa en la sala de sesiones el concejal Jorge Albán.

Dr. Patricio Jaramillo, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Menciona que la propuesta se hizo en base a los múltiples requerimientos de proyectos de conjuntos habitacionales que superan los 25.000 m² de área urbana.

Arq. Carlos Espinel, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica de conformidad con lo que expone la Constitución de la República, la competencia exclusiva de los



municipios es la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo del cantón, en tal razón la presente propuesta está enfocada en permitir un desarrollo de un modelo de una propuesta articulada, para el desarrollo equilibrado y seguro de las áreas de planificación de suelo urbano y rural y usos principales de protección ecológica.

El objetivo es normar el desarrollo y aprovechamiento de las áreas netas utilizables de lotes de terreno con clasificación de suelo urbano y rural con usos de suelo con protección ecológica y agrícola residencial de manera integral coordinada y técnica, precautelando la seguridad de los ciudadanos frente al tráfico de tierras y controlar la proliferación de asentamientos informales con la finalidad de evitar el fraccionamiento del suelo de forma indiscriminada, utilización irracional de esta área, procesos de urbanización y construcción de edificaciones primarias de riesgo, sin cumplir con las condiciones mínimas de seguridad constructivas y sin sismo resistencia, ni calidad de los materiales; todo esto al margen del ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.

La fórmula para calcular el número de viviendas que se pueden realizar en un área neta utilizable se calcula multiplicando el área neta utilizable por la densidad neta y dividido para el índice de composición familiar.

Siendo las 10h54 ingresa en la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Concejal Jorge Albán: Menciona que hay áreas dentro del perímetro urbano que no están siendo utilizadas, así mismo áreas periféricas donde se desarrollan proyectos de propiedad horizontal, además indica que las áreas de protección ecológica hay que seccionar puesto que podría permitir el desarrollo urbanísticos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión: Menciona que el objetivo principal es que se limite la densificación tanto en el área urbana como en la aérea rural y que se establezca límites a los coeficientes de ocupación de uso de suelo.

Con el marco de tolerancia del 20% se está subiendo de 25.000 hasta 30.000 metros cuadrados de área neta utilizable, con lo cual se estaría superando los temas pendientes para conocimiento de la Comisión.

Concejal Jorge Albán: Indica que a su criterio se debería eliminar del cálculo las áreas que no son útiles, sugiere que manteniendo los 25.000 metros cuadrados se establezca el marco de tolerancia del 10%.

Siendo las 11h20 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Arq. Carlos Espinel, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Menciona que una de las propuestas que se plantea es que las áreas no utilizables como las de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección deben ser obligatoriamente anexadas a las áreas comunales exigidas en la normativa vigente, las cuales se someterán a un proceso de reforestación. (El cuadro comparativo del proyecto de ordenanza se adjunta como anexo 1).

Siendo las 11h23 sale de la sala de sesiones el concejal Jorge Albán.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Menciona que el margen de tolerancia de 20% sería lo más adecuado, ya que con ello se terminan los casos no previstos; indica que se tiene que agregar la disposición reformatoria o derogatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 102.

Siendo las 11h33 ingresa a la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Menciona que una de las propuestas que se realizó es la reducción de 30 grados a 10 grados de pendiente de quebrada en las zonas donde haya una cuenca hidrográfica.

Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión: Indica que la intención de este cuerpo normativo no es permitir que se construya en pendientes, rellenos o talud, el objetivo radica en no permitir el aterrazamiento y evitar los asentamientos informales.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que desde el punto de vista ambiental las quebradas, sus cuencas, laderas y causes no deben utilizarse.

Siendo las 11h43 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que con la propuesta normativa no solo se respeta el borde de quebrada, adicionalmente, si tiene más de 30 grados de pendiente es inutilizable; el espíritu es evitar los asentamientos en zonas que son atractivas, y tratar de no limitar el uso de un terreno de gran tamaño para un proyecto hotelero o turístico.

Concejal Eduardo Del Pozo: Manifiesta que es un tema que va a permitir regular la informalidad que se ha vendido dando y promover el desarrollo de proyectos ecológicos o turísticos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que baje a 20 grados de pendiente de quebrada.

Siendo las 12h12 ingresa en la sala de sesiones el concejal Jorge Albán.

Además, propone acoger la propuesta de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, disminuyendo de 30 a 20 grados la pendiente en que se puede construir en áreas de protección ecológica, en propiedad horizontal se baja al 20% del margen de tolerancia del total del área útil. 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

f

Con cuatro votos a favor la Comisión **resuelve**: acoger el informe presentado por la mesa de trabajo con relación al área de lote máximo, porcentaje de tolerancia y área utilizable en los proyectos de propiedad horizontal en el Distrito Metropolitano de Quito.

2. **Conocimiento y aprobación de los textos, disposiciones finales y transitorias, reformatorias y derogatorias a ser incluidas por el proyecto de Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.**

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se revisen los temas que quedaron pendientes en la reunión de concejales.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Indicar que el primer pedido corresponde al predio No. 5045452, perteneciente al Señor Carlos Pino en el sector la Peñas en Tumbaco, la zonificación actual consta de lotes de 5.000 metros con suelo de protección ecológica, la solicitud es que sean lotes de 500 metros.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Menciona que la solicitud no se acogió debido a que en la zona se puede verificar que los predios colindantes tienen lotes con superficies de 2.000 y 2.500 metros

Siendo las 12h26 ingresa a la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión: Propone que en la zona el tamaño de los lotes homogenice a una superficie de 2.500 metros.

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**: homogenizar el tamaño de los predios del sector de la Peñas, parroquia Tumbaco a una superficie de 2.500 metros.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Manifiesta que el siguiente tema trata sobre el predio No. 5148486, perteneciente a la familia Riofrío en el sector de Puenbo, solicitan que en la clasificación de uso de suelo se le otorgue la denominación de suelo agrícola residencial y lotes de 1.000 metros con el 35% de ocupación.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que en la zona se tiene que homogenizar el tamaño de los lotes a una superficie de 1.000 metros, y condicionar a que se realice un tejido vial adecuado.

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**: homogenizar el tamaño de los predios del sector de Puenbo, a una superficie de 1.000 metros, manteniendo la categorización de suelo agrícola residencial, y condicionado a que la Administración Zonal realice un estudio para realizar un trazado vial adecuado en el sector.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Manifiesta que el siguiente pedido versa sobre el predio No. 5786839, perteneciente al señor Gabriel Cobo en el sector de los Arrayanes, solicita que en la clasificación de uso de suelo se le otorgue la denominación de suelo agrícola residencial con lotes de 1.000 metros.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone no acoge la solicitud puesto que se encuentra ubicado dentro de la franja de 2.500 metros.

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**: negar el pedido del señor Gabriel Cobo y en virtud que el predio se encuentra ubicado dentro de la franja de 2.500 metros.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Indica que el siguiente tema trata sobre el predio No. 5787989, perteneciente al señor Álvaro Pérez en el sector de Puenbo, solicita se homogenice la zonificación del sector en lotes de 1.000 metros.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Menciona que se no se tomará una decisión acerca del tema hasta tener toda la información acerca del PUAE por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat, ya que fue el pedido inicial del peticionario.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Indica que el siguiente pedido corresponde al predio No. 5190330, perteneciente al señor Wellington López predio ubicado cerca del Archivo Nacional, solicita que se le otorgue una zonificación con lotes de 300 metros.

Concejal Patricio Ubidia: Indica que en la inspección se propuso no bajar en tamaño del predio, sino otorgar un coeficiente de ocupación más intenso.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se revise la zonificación de este sector, y se informe el estado del PUAE San Sebastián.

Concejal Jorge Albán: Menciona que se debería crear una nueva categoría para evitar la fragmentación y únicamente aumenta el coeficiente de ocupación, y se mantiene la clasificación de suelo rural.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone crear la categoría A 2502-20.

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:** crear la categoría A 2502-20.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Indica que el siguiente pedido del Dr. Acosta ubicado en la parroquia Nayón, solicita que se le otorgue una zonificación con lotes de 600 metros.

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:** homogenizar el predio del Dr. Acosta a lote de 600 metros.

Siendo las 13h48, 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	

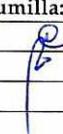
Sr. Marco Ponce	1	
MSc. Patricio Ubidia	1	
TOTAL	5	0

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

1 ANEXO CON 3 FOJAS.

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

ANEXO

1

↳

PROPUESTA DE REFORMA ORDENANZA 172-433-458

<p style="text-align: center;">PARÁGRAFO 9 DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL</p> <p>Artículo... (112).- Edificaciones que pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal.-</p> <p>1. Podrán acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones ubicadas en áreas urbanas y rurales de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento general.</p> <p>2.-En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas que se desarrollen bajo este régimen, se respetará la trama vial existente o proyectada, cuyos datos de afectación constarán en el Informe de Regulación Metropolitana.</p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;">PARÁGRAFO 9 DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL</p> <p>Artículo... (112).- Edificaciones que pueden acogerse bajo régimen de Propiedad Horizontal.-</p> <p>1. Podrán acogerse bajo el Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones ubicadas en áreas con clasificación de suelo urbano y rural de conformidad a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento general.</p> <p>2. Los conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos, podrán implantarse siempre y cuando observen las previsiones de diseño vial establecidos en los instrumentos de planificación y cumplan los siguientes parámetros y condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En suelo urbano en lotes de hasta máximo veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m2) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 20%; • En suelo rural, en lotes de hasta máximo cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m2) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 10%; • El área neta o utilizable se obtendrá, descontando las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas
---	--

B

PROPUESTA DE REFORMA ORDENANZA 172-433-458

	<p>que superan los 30° grados de inclinación o pendiente;</p> <ul style="list-style-type: none">• Las áreas no utilizables, como las de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 30° grados de inclinación o pendiente, deben ser incorporadas o anexadas obligatoriamente a las áreas comunales exigidas por la normativa vigente, las cuales se someterán a un proceso de reforestación, con la finalidad de conservar el suelo y la biodiversidad del sector ;• Los lotes con clasificación de suelo urbano y rural, que excedan los parámetros establecidos en esta normativa, de creerlo conveniente la parte interesada podrá someterse o acogerse al fraccionamiento del lote. <p>3. En lotes con clasificación de suelo urbano y rural, con usos de suelo principal, AGRÍCOLA RESIDENCIAL Y PROTECCIÓN ECOLÓGICA, deberán cumplir las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none">• Se permitirá el desarrollo de proyectos residenciales, turísticos, recreativos y de alojamiento;• El área neta o utilizable se obtendrá, descontando las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 30° grados de inclinación o pendiente;• Los lotes con clasificación de suelo rural, que excedan los cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m2) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 10%, de creerlo conveniente podrán acogerse al fraccionamiento del lote;
--	--

PROPUESTA DE REFORMA ORDENANZA 172-433-458

	<ul style="list-style-type: none">• El índice de composición familiar será de 3.49 hab/vivienda;• La densidad promedio será de 31.6 hab /Ha;• Se podrá utilizar como máximo el 5% del COS en Planta Baja y el 10 % del COS Total del área neta o utilizable del lote en dos (2) pisos de altura máximo;• Las áreas netas o utilizables de los lotes no podrán exceder los 30° grados de inclinación o pendiente;• Las áreas no utilizables, como las de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 30° grados de inclinación o pendiente, deben ser incorporadas o anexadas obligatoriamente a las áreas comunales exigidas por la normativa vigente;• Deberán cumplir con las medidas de seguridad constructiva sismorresistente, de mitigación de riesgos aprobadas por las entidades competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa nacional y reglas técnicas contenidas en las ordenanzas vigentes;• Las propuestas de los proyectos deben obtener las facilidades de servicios básicos y presentar los estudios para la aprobación de las respectivas empresas;• Estos proyectos se sujetarán al procedimiento especial de licenciamiento y requerirán un informe preceptivo emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para su posterior revisión en las Entidades Colaboradoras y la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20 en las Administraciones Zonales competentes.
--	---

PROPUESTA DE REFORMA ORDENANZA 172-433-458

<p>4. Las edificaciones que deseen realizarse en régimen de propiedad horizontal podrán hacerlo, ajustándose a lo prescrito en el régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico, en conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.</p> <p>5. Las edificaciones existentes que no hayan obtenido las licencias, autorizaciones y las certificaciones correspondientes, enteras, deberán contar con el Acta de Reconocimiento otorgada por la autoridad administrativa competente, previa a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Propiedad Horizontal en edificaciones existentes (LMU 30)."</p>	<p>4. Las edificaciones que se sometían bajo el régimen de propiedad horizontal podrán hacerlo, ajustándose a lo prescrito en el régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico, en conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.</p> <p>5. Las edificaciones existentes que no hayan obtenido las licencias, autorizaciones y las certificaciones correspondientes, deberán contar obligatoriamente con el Acta de Reconocimiento otorgada por la autoridad administrativa competente.</p>
<p>Artículo... (113).- Normas aplicables.-</p> <p>Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a lo dispuesto en este libro.</p>	<p>Artículo... (113).- Normas aplicables.-</p> <p>Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento general, la normativa vigente metropolitana, y al ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.</p>