

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

11 DE JULIO 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	4	1

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los once días del mes de julio del año dos mil dieciséis, siendo las 10h11, 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, MSc. Patricio Ubidia, Sr. Marco Ponce, y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la presencia del concejal Carlos Páez.

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, Ing. Paulina Cubillo, Arqs. María González, Andrea Rivera, Deysi Maisincho, Pablo Macanchi, Pablo Atapuma y Pablo Ortega, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro; Dr. Nelson Muñoz, funcionario de la Dirección Metropolitana de Catastro; Lic. Mariela Choez, Abg. Ana Zambrano y Dr. Álvaro Fiallos, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. Gigliola Paroli, funcionaria del despacho del concejal Jorge Albán; Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del concejal Patricio Ubidia; Ing. René Robalino, funcionario del despacho del concejal Marco Ponce; Abgs. Jenny Romo y Gabriela Espín, funcionarias del despacho de la concejala Susana Castañeda; y, Slga. Cristina Cevallos, funcionaria del despacho del concejal Carlos Páez.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario, se da lectura al orden es aprobado con el pedido del concejal Jorge Albán quien solicita que se cambie el orden del día por lo cual se traslada el punto dos al punto tres y el tres al punto dos.

ORDEN DEL DÍA:

1. Comisiones generales.

1.1 Comisiones generales para recibir al representante de la Mancomunidad de las parroquias rurales Noroccidentales.

Sr. Carlos Godoy Mosquera, representante de la Mancomunidad de las Parroquias Rurales Noroccidentales: Indica que con anterioridad se solicitó que ser tomados en cuenta en la



discusión del proyecto de ordenanza del PUOS e informar cual es el estado en el cual se le incorporará dentro de esta ordenanza.

Siendo las 10h20 ingresa a la sala de sesiones el concejal Eduardo Del Pozo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión: Indica que el principal requisito para que se pueda incorporar estas actividades complementarias es que los predios deben tener una superficie de 5 hectáreas, esto con el fin de evitar la saturación de este tipo de actividades. Solicita que se module el texto de acuerdo con los requerimientos antes mencionados.

Concejal Jorge Albán: Menciona que se tiene que revisar el texto, puesto que la superficie para entregar los permisos para estas actividades debe ser mayor a las 5 hectáreas.

2. **Conocimiento y resolución de las observaciones realizadas por el Concejo Metropolitano en sesión de 16 de junio de 2016 del Proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de junio de 2012, que establece el Régimen Administrativo de Regulación de Excedente o Diferencias de superficies de terreno urbano o rural de propiedad privada en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de cálculo o de medición.**

Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro: Manifiesta que una de las observaciones realizadas por el Concejo Metropolitano corresponde al concejal Pedro Freire para modificar la redacción del texto en lo que respecta a que el trámite se lo realice en cualquier momento y no de manera obligatoria al momento de la liquidación de impuestos para la transferencia de dominio.

Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión: Menciona que se debería establecer un plazo para la resolución de este tema según lo que establece el COOTAD, por lo cual solicita incorporar una disposición transitoria estableciendo un plazo de hasta 60 días.

Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro: Indica que la siguiente observación tiene relación con el cobro de los servicios que se da por parte del Municipio sobre la regularización de los predios que están dentro del ETAM puesto que la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, se dispone que ya no se tiene que cobrar esta tasa pero si se puede establecer el cobro de servicios por este trámite administrativo.

En el literal a) del artículo 4 se tiene que aclarar si es lo mismo la cédula catastral y la ficha catastral, a su criterio no es lo mismo puesto que en la cedula catastral se conjugan el IRM con la ficha catastral y otros temas adicionales que se requiera para informar a la ciudadanía sobre la situación de los predios.

Menciona que en los artículos 9 y 10 se solicita que tiene que rectificarse el tema del avalúo de lote.

Las siguientes observaciones corresponden a la concejala Ivonne Von Lippke quien sugiere que en el literal e) del artículo 1 se incorpore la frase "cuando la titularidad del bien se encuentre en litigio".

Sugiere que en el artículo 3 se revise la tabla de los rangos del ETAM, ya que si este rango es mayor, menos inmuebles entrarían en este proceso de regularización.

Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión: Menciona que en el tema operativo, la cédula catastral se encuentra lista, puesto que ha venido construyendo antes del análisis de la ordenanza.

Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro: Indica que la cédula catastral puede ser revisada en la página web, cuenta con varios datos que constan en el IRM, fotografías de fachadas, sirve como mecanismo de notificación al administrado una vez que imprime la cédula catastral, además puede hacer el reclamo correspondiente para la revisión del avalúo, además se está incorporando la firma electrónica para que este documento tenga la validez necesaria.

Indica que estas son todas las observaciones presentadas en el seno del Concejo Metropolitano.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se someta a votación el proyecto normativo a fin que pase segundo debate en el seno del Concejo Metropolitano.

Secretaría: Procede a tomar 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:** acoge las observaciones realizadas por el Concejo Metropolitano en sesión de 16 de junio de 2016 del Proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 269 y remitir el mismo para conocimiento del Concejo Metropolitano.

3. **Conocimiento y resolución de las observaciones realizadas por el Concejo Metropolitano en sesión de 4 de julio de 2016, respecto del Proyecto de Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0041 del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito.**

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Hace la entrega de la matriz de los cambios analizados realizados desde el mes de diciembre del año pasado. Indica que conjuntamente con la Secretaría y algunos asesores de los Concejales, se revisó los códigos de lo que se trató en primer debate por lo cual se incorporó una nueva columna del código y el cambio que se suscitó en cada código.



Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Habitación y Vivienda: Indica que es necesaria una aclaración de ciertos conceptos para llevar a cabo la actualización del PUOS esto apegados a lo que establece la normativa del COOTAD. Antes del 2010 se contemplaba las categorías urbano, urbanizable y no urbanizable con la reforma del COOTAD se establece solo dos categorías: urbano y rural. (El proyecto normativo se adjunta como anexo 1).

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Habitación y Vivienda: Manifiesta que la observación presentada por el Concejal Carlos Páez tiene relación con el polígono ubicado en la que en el barrio San José, parroquia Tumbaco la clasificación de uso de suelo que tuvo desde el 2008 al 2011 fue Residencial 1 en suelo urbano, en la propuesta se menciona que estos lotes conserven la categoría de uso de suelo residencial en suelo urbano, ya que algunos de estos polígonos fueron cambiados de zona de riesgo con protección ecológica y ahí es donde se encuentran ciertas inconsistencias.

Scлга. Cristina Cevallos, funcionaria del despacho del concejal Carlos Páez: Indica que este polígono se encuentra dentro de un corredor verde claramente marcado.

Arq. Pablo Ortega Funcionario de la Secretaría de Territorio, Habitación y Vivienda: Menciona que este polígono al encontrarse en este corredor verde se lo incorporo como zona de riesgo y dentro de esta se adscribió también como un área de protección ecológica.

Concejal Jorge Albán: Indica que el cuadro de los trazados viales que se refleja el estado de los terrenos de estos polígonos.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Habitación y Vivienda: Menciona que los predios de este polígono ya contaban con la clasificación de uso de suelo Residencial 1 puesto que esta ya existía en el 2008, por lo cual solo se reasigna a la misma clasificación con la que contaba anteriormente.

Concejal Jorge Albán: Indica que en la localización de la quebrada debería incorporarse una clasificación de uso de suelo de zona ecológica restrictiva, puesto que está ubicado en un área que sería imposible edificar.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Menciona que un tema de interés general las restituciones de las zonas que tienen clasificación de uso de suelo ZR.

Concejal Carlos Páez: Sugiere que hay que preservar la mayor cantidad de suelo de protección en las partes que se encuentra menos consolidadas.

Scloga. Cristina Cevallos, funcionaria del despacho del concejal Carlos Páez: Indica que se tiene que mejorar la perspectiva de las áreas de protección ecológica, ya que en este sector casi no hay áreas verdes.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que en el sector se encuentran equipamientos inaplicables, derivados de las planificaciones de anteriores PUOS y en otros no se sabe cuál es la finalidad de los equipamientos.

Se va a revisar todos los equipamientos que hay dentro del Distrito Metropolitano de Quito para verificar cuáles son los equipamientos que deben mantenerse, cuales retirarse y los nuevos que deban incorporarse, dado que ningún equipamiento cuenta con antecedentes que establezcan los fines de los equipamientos.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Habitación y Vivienda: Solicita que se trate el tema de las cuencas fluviales, puesto que no está tipificado una normativa para la protección de estos corredores ecológicos, se tendría que establecer un incentivo económico al dueño de los predios que se encuentran en estos corredores por el no aprovechamiento inmobiliario de esos terrenos, sugiere crear un sistema compensatorio de las áreas de protección ecológica.

Concejal Carlos Páez: Menciona que esta compensación sería razonable si fuera otorgada al propietario original del predio.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se otorgue a los tres polígonos signados con los siguientes códigos: 94HCT, 17CT; y, 93CT la clasificación de área de protección ecológica.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Habitación y Vivienda: Menciona que el siguiente tema a tratar es la codificación de polígonos.

Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Habitación y Vivienda: Manifiesta que los cambios se realizaron a través de los siguientes criterios: Codificación formal, Numeración Automática, y Codificación, en las matrices que se han incorporado nuevos cambios.

Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión: Solicita que se tiene que hacer llegar a los despachos de los señores Concejales los nuevos documentos con los cambios incorporados.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Habitación y Vivienda: Indica que se ha realizado un análisis a los polígonos ubicados en la parroquia Quitumbe con afectación de zona de riesgo (ZR), a fin de que se les pueda reasignar la clasificación de uso de suelo agrícola residencial.

Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión: Indica que ya se había tratado este tema con anterioridad, el límite urbano no era tan amplio, de debe buscar un mecanismo para que se respete el límite urbano.

Manifiesta que antes del 2008 no estaba tan consolidada esta zona y en el 2011 hay una ampliación en la consolidación urbana, consulta a que se debe este crecimiento en la consolidación.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Habitación y Vivienda: Indica que este fenómeno se da porque en este sector se dio una fuerte regularización de barrios.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se abra el PUOS para revisar el trazado del polígono, puesto que hay una línea que se gráfica, la cual presenta inconsistencias en las medidas de la superficie de los polígonos que se han generado. Solicita



que se corrija por parte de la Secretaría los errores que se generaron al revisarse los trazados de los polígonos.

Solicita que se de lectura a las Ordenanza No 171 y 172 las cuales establecen el momento en que se homologan a las zonas de riesgo como condicionamiento porque la clasificación zona de riesgo ZR no es una zonificación.

Arq. Pablo Ortega Funcionario de la Secretaría de Territorio, Habitación y Vivienda: Indica que la zonificación con la que cuenta ese polígono es zona de riesgo (ZR), en la propuesta se divide en dos partes; al primero se le asigna la zonificación urbano, y al segundo se le asigna una zonificación de área de protección ecológica A31.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que las zonas de riesgo en el IRM no aparecerán como zonificación, sino que será una afectación.

Solicita que se revisen los cuadros de las zonas de protección ecológica basándose en el listado presentado por la concejala Anabel Hermosa.

Concejal Carlos Páez: Menciona que este polígono se encuentra ubicado dentro de la administración Tumbaco signado con el código 198MS.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que se incorpore las matrices corregidas así como los mapas que para que se analice en segundo debate.

Menciona que el estado de este polígono es similar al caso anterior, se incorpora la asignación de la afectación de zonas de riesgo.

Siendo las 12h30 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que en la predio signado como 071 QT ubicado en el sector de la Mena, corresponde la Administración Zonal Eloy Alfaro y no en la Administración Zonal Quitumbe a la que refiere la nomenclatura QT, por lo que hay un error de asignación de nomenclatura.

Siendo las 12h40 ingresa a la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Menciona que para adelantar un poco la discusión de los temas se recojan las observaciones realizadas por los señores Concejales, además del análisis que se derivó de la discusión de estos temas.

Solicita que en las áreas de protección ecológica reflejadas en los planos, se marquen los polígonos de protección ecológica que se han creado.

Arq. Daysi Maisincho, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Habitación y Vivienda: Indica que para los predios signados con la numeración 65, 66; y, 86 se solicita la restitución de la categoría de protección ecológica a equipamientos.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Habitación y Vivienda: Menciona que estos predios se trabajaron en ciertas temáticas y se pudo constatar que estos predios están sujetos a una suerte de movimiento de capas de suelo.

Concejal Carlos Páez: Menciona que si se detectaron el movimiento de suelo de estos predios no se tendría que levantar la restricción de zona de riesgo.

Concejal Sergio Garnica Presidente de la Comisión: Indica que a estos predios no se podría reasignar con uso de suelo residencial 1, puesto que podrían ser originarios de rellenos de quebrada, por lo cual sugiere que se le otorgue el uso de suelo protección de quebrada A31.

En el polígono signado con la nomenclatura 051CA ubicado en el sector La Bota, se propone aprobar lotes de 200 metros, además se propone que se apruebe un tejido vial del sector.

Concejal Eduardo del Pozo: Propone que se apruebe este polígono como un plan especial.

Concejal Jorge Albán: Menciona que está de acuerdo con la propuesta, ya se es una zona de expansión de la ciudad.

Arq. Jacobo Herdoiza Secretario de Territorio, Habitación y Vivienda: Indica que se complica un poco la propuesta de aprobarlo como un plan especial, puesto que hay un talud el cual impide que se consolide esta zona.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Menciona que todo este sector colindante al polígono 051CA entraría en el plan especial del sector El Carmen Bajo.

Siendo las 13h40 sale de la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Arq. Paulina Cubillo, funcionaria de la Secretaría de Territorio Habitación y Vivienda: Indica que en el polígono signado con la nomenclatura 043A ubicado en el sector de Chilibulo se le asigna la zonificación de los predios colindantes, pero se sigue manteniendo la afectación de zona de riesgo.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Habitación y Vivienda: Menciona que se tiene que establecer en los planos los lotes o los porcentajes de los lotes sobre los que recae el condicionamiento de zona de riesgo.

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Habitación y Vivienda: Indica que en la propuesta se pretende otorgar el uso de suelo residencial 2 pero incorporando además el condicionamiento de zona de riesgo, lo cual desemboca en que el dueño del lote cuando quiera emprender algún proyecto arquitectónico tendría que presentar los diferentes estudios para poder habilitar dichos proyectos.

Concejal Marco Ponce: Propone que se deje en suspenso el tratamiento de este tema con la condición que la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo exponga los motivos por los cuales este polígono se encuentra en una zona de riesgo, para discutirlo en segundo debate.



Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Menciona que es pertinente dejar en suspenso el tratamiento de este tema hasta que se exponga la situación del suelo por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a fin de reforzar el tratamiento del tema para segundo debate.

Al polígono signado con la nomenclatura 06EA se le otorga que la zonificación de protección ecológica A31. En el polígono 004CUS la información es errónea, por lo cual se solicita que quede pendiente el tema hasta que se corrija la información que se ha proporcionado a la Comisión.

Siendo las 14h08 sale de la sala de sesiones el concejal Eduardo Del Pozo.

Menciona que en el polígono signado con la nomenclatura 010CUS ubicado en el sector de Cochabamba, se realizó una inspección a la iglesia del sector, este polígono se encuentra propenso a invasiones, por lo cual es necesario que se realice una homogenización.

Los polígonos signados con las nomenclaturas 008EE, 009EE; y, el polígono 070N ubicado en la parroquia de San José de Minas se encuentran totalmente consolidados. En los polígonos signados con la nomenclatura 005CUS y 008CUS ubicados en la parroquia de Calacalí, se dan dos cambios, el primero que tiene como fin convertir un polígono en equipamiento para conformar un parque metropolitano, además se solicita el cambio de zonificación a industrial de la parte plana de estos polígonos.

Arq. Daysi Maisincho, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que el próximo polígono a tratar es el signado con la nomenclatura A125LD el en cual existe una franja que se encuentra en zona de riesgo y los colindantes tienen zonificación D213, por lo cual se requiere limitar la expansión dentro de esta franja.

Concejal Sergio Garnica Presidente de la Comisión: Menciona que se tiene que redibujar las zonas en que se encuentran consolidada y el resto se debe establecer como protección ecológica.

Siendo las 14h30 ingresa a la sala de sesiones el concejal Eduardo Del Pozo.

Menciona que los polígonos 153LD, 104LD, 105LD, 142LD ya se encuentran consolidados por lo cual no se puede realizar ningún cambio. En el polígono signado con la nomenclatura 112LD se propone una reubicación, por lo cual propone que se establezca una disposición transitoria para que todos los cambios en el Comité del Pueblo que se realicen sean sustentados con un informe de la Secretaria General de Seguridad y Gobernabilidad a través de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos en el cual indique la pertinencia de una reubicación.

Siendo las 14h37 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Concejal Jorge Albán: Indica que en el polígono signado con la nomenclatura 103LD se tiene que reajustar a la superficie plana colindante y quedaría con la zonificación A203, a fin de homogenizar esta zona.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que el polígono 122LD se encuentra dentro de una zona de protección ecológica pero tiene ciertas consolidaciones por

lo cual se requiere redibujar solo lo consolidado. El polígono signado con la nomenclatura 063LCH se encuentra consolidado por lo cual no se registra ningún cambio.

En el polígono 002CUS se regularizaron los caseríos ubicados en este, se le otorga el uso de suelo A37 con lotes de 1000 metros y construcciones de viviendas unifamiliares. En el polígono signado con la nomenclatura 28LCH se requiere redibujar solo lo consolidado.

El polígono 72LCH se encuentra actualmente clasificado como zona de protección ecológica, por lo cual se asigna la clasificación de zona de promoción, aclarando que la zona de promoción es una zonificación que permite la realización de un Plan Especial. En el polígono 32CUS, ubicado en el sector de Guápulo se requiere redibujar aquello que está consolidado.

Siendo las 14h58 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Habitación y Vivienda: Menciona que en el polígono 074QT se cambió la zonificación en el año 2008 a zona de riesgos, pero se han realizado trabajos de mitigación por parte del Municipio y se han rescatado algunas zonas de aprovechamiento, por lo cual se propone que se devuelva la zonificación anterior para que se pueda construir en estos predios.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que el polígono 098MS va a tener dos zonificaciones, protección ecológica y zona de riesgos.

Siendo las 15h05 ingresa a la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Indica que en el polígono signado con la nomenclatura 099MS se encuentra consolidado por lo cual no se incorpora ningún cambio. El polígono 013MS se encuentra ubicado en una ladera, por lo cual se mantiene como un área de protección ecológica. Al polígono signado con la nomenclatura 015MS se le asigna el uso de suelo de protección ecológica. Al polígono 018MS se le asigna el uso de suelo de protección ecológica con zonificación A31. Al polígono 046MS se le asigna la zonificación agrícola residencial.

El polígono signado con la nomenclatura 069QT se encuentra consolidado por lo cual sugiere que se restituya a la zonificación, observando la zonificación de los colindantes. En el polígono 036QT se realiza un corte, se corrige los planos y se le otorga la clasificación de protección ecológica A31. En el polígono 038QT se sugiere que se cambie la zonificación de zona de riesgo a protección ecológica A31. En el polígono signado con la nomenclatura 039QT se tiene que hacer las correcciones que se observaron cuando se realizó la inspección a este polígono.

Arq. Pablo Ortega Funcionario de la Secretaría de Territorio, Habitación y Vivienda: Indica que el polígono signado con la nomenclatura 044CUS se le otorgó la zonificación de área de protección ecológica.

Ing. Marcelo Yáñez, funcionario de la Secretaría de Territorio, Habitación y Vivienda: Menciona que el polígono signado con la nomenclatura 076CT se propone que se otorgue la clasificación de uso de suelo A37 el cual conserva el polígono colindante con lotes de 600 metros.

R

Concejal Sergio Garnica Presidente de la Comisión: Solicita que se cambie el tamaño del lote a 2.500 metros, y que se proceda a revisar el texto de la ordenanza.

Arq. Pablo Ortega Funcionario de la Secretaría de Territorio, Habitación y Vivienda: Menciona que una de las observaciones de la concejala Susana Castañeda es que en la exposición de motivos se agregue la frase "*según lo establecido*". En la siguiente observación sugiere que se incorpore el tema de los riesgos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que no existe alguna objeción por parte de los concejales, se acogerían estas observaciones.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Habitación y Vivienda: Menciona que la siguiente observación fue presentada por el concejal Pedro Freire, quien solicita que se incorpore el literal c) del artículo 84; y, el literal a) del artículo 87 de la ordenanza en la parte considerativa. Además que se incorpore al texto de la ordenanza, en la parte considerativa, el penúltimo inciso del artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Concejal Sergio Garnica Presidente de la Comisión: Indica que no existe objeción por parte de los concejales se acogerían estas observaciones.

Indica que el Concejal Carlos Páez solicitó que se incorpore un título a cada artículo además que se agregue un glosario de términos.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Habitación y Vivienda: Menciona que en el artículo 5 se incorporó un título el cual se denominó "*cumplimiento normativo*"; en el artículo 6 "*cese de actividad y reasignación de uso de los equipamientos*", el artículo 7 se incorporó el informe de la entidad reguladora aeronáutica, en el artículo 8 se agrega el texto la frase "*el valor del terreno extraído del AIVA ponderado por cada metro cuadrado de construcción*".

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Sugiere que se agregue al texto del artículo 8 la frase "*que resulta área vendible excedente igual área útil total por el 85%*".

Indica que la concejala Karen Sánchez solicitó que se incorpore en el texto normativo, el plazo de un año para la reubicación de las actividades en uso de suelo incompatible que cuentan con licencia.

Concejal Eduardo Del Pozo: Menciona que se tiene que esclarecer dentro de los considerando que esta salvedad del tiempo que se les otorgue beneficiaría solo a los predios que tienen licencia.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Menciona que este tema es pertinente que se discuta en el Concejo Metropolitano. Indica que en la disposición transitoria octava se tiene que incorporar el tema del Plan Especial El Carmen Bajo, el sector de Llano Chico, y las Mancomunidades Noroccidentales y Norcentrales.

Concejal Jorge Albán: Solicita que se incorpore el tema del polígono comprendido en la Av. Simón Bolívar hacia los Valles.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se incorpore este tema en la disposición transitoria octava.

Concejal Jorge Albán: Sugiere que en la disposición reformativa segunda acerca de las áreas de protección ecológica se mejore la redacción.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se agregue en el numeral 3 de la disposición reformativa segunda el siguiente texto *"no cambia su condición aunque se modifiquen los coeficientes utilizables cuando se permita la utilización de propiedad horizontal siempre cuando no se encuentre ubicados en zonas de protección definidas por legislación local o nacional"*.

Concejal Jorge Albán: Solicita que conste en actas que se debe incorporar en el texto de la ordenanza, las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que en lo referente al tema de los predios de la Familia Ordoñez, se requiere asignar la zonificación que tienen los lotes colindantes denominados Campo Alegre, a fin de evitar que se tomen acciones legales en contra del Municipio.

Menciona que a las mesetas que pueden ser utilizables se les puede asignar zonificación de la siguiente manera: el primero polígono con lotes de 1002-35 y el segundo polígono queda pendiente indicando la posible solución que es asignarle como una zona de promoción. En el literal c) de la disposición reformativa segunda se debe cambiar rango de 30 a 21 grados.

Solicita que se someta a votación el proyecto normativo.

Secretaría: Procede a tomar 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:** acoge el proyecto de Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, Reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 0041 del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito y remitir para conocimiento del Concejo Metropolitano.

Siendo las 16h28 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 DE 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. 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

1 ANEXOS CON 9 FOJAS.

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

ANEXO

1

f

ORDENANZA METROPOLITANA No. ...

EXPOSICION DE MOTIVOS

Según lo establecido en el artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, las Funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano son: c) Establecer el régimen de uso de 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.

Comentado [PECB1]: Concejala Soledad Benitez

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD; el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y las disposiciones de SENPLADES así como las propuestas electorales planteadas por el Alcalde Metropolitano, constituyeron el referente para la elaboración y aprobación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito (PMDOT 2015-2025) instrumento de planificación del territorio distrital que contiene las directrices estratégicas del desarrollo, con una visión de corto, mediano y largo plazo; y, determina la forma de organización del territorio para el logro del desarrollo sostenible; incorporando la movilidad como elemento articulador entre el desarrollo y el territorio.

La Ordenanza Metropolitana No. 0041 que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Suplemento Especial del Registro Oficial No. 467 del 26 de marzo de 2015, aprueba y expide el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial como su Anexo Único y delega a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que en el plazo máximo de nueve meses contados a partir de la vigencia de la referida ordenanza, presente para aprobación del Concejo Metropolitano el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) actualizado.

Mediante oficio No. STHV-DMPPS-5950 de fecha 17 de diciembre de 2015, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite el informe técnico con las consideraciones por las cuales es necesario modificar el plazo establecido en la Disposición Transitoria Única de la Ordenanza Metropolitana No. 041, pasando de nueve a once meses, fundamento sobre el cual el Concejo Metropolitano de Quito, expide la Ordenanza No. 0095 Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 041, sancionada el 28 de diciembre de 2015.

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) es un instrumento de regulación metropolitana que, de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana del Régimen de Suelo, tiene por objeto la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificación mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, habilitación del suelo y edificación. Tiene una vigencia de cinco años y puede ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes especiales y proyectos especiales.

Dentro del proceso de actualización del PUOS, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, ha revisado las solicitudes de diverso origen y naturaleza de los últimos cinco años relacionadas con pedidos para el cambio de las asignaciones de usos de suelo y zonificación, se

han analizado sectores donde la dinámica urbana ha entrado en contradicción con la regulación del uso y la ocupación del suelo, así como ajustes a las compatibilidades de usos de suelo, entre otros; se han incorporado en la actualización, los asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados por la Unidad Especial de Regulación de Barrios y los proyectos especiales aprobados en el último quinquenio.

El proceso de actualización del PUOS ha demandado la acción coordinada entre las instancias metropolitanas –Secretarías, Empresas de Servicios, Administraciones Zonales, Direcciones y Unidades- así como con los GAD provincial y parroquiales; y ha contado con el aporte de las Cámaras de Industrias y de la Construcción, el Colegio de Arquitectos, y la participación de estudiantes pasantes de la Escuela de Ciencias Geográficas de la Pontificia Universidad Católica de Quito y de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Central del Ecuador.

El equipo técnico de la Dirección Metropolitana de Planeamiento y Políticas del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda empleó la metodología de observación y verificación en campo de los posibles cambios de asignaciones solicitados así como de recepción y procesamiento de la información actualizada de las instancias técnicas involucradas sobre catastros, riesgos, servicios básicos y vialidad, complementada con la información existente en la base informática propia.

En el territorio distrital en general existen varias zonas expuestas a amenazas de origen natural y antrópico que pueden generar diferentes niveles de riesgo que limitan el aprovechamiento y utilización del suelo, según las vulnerabilidades identificadas. La entidad municipal responsable de la gestión de riesgos, es la encargada de proveer información sobre amenazas y vulnerabilidades identificadas en el DMQ. A los lotes con asignación de riesgo (ZR), previo análisis técnico se les reasignó datos de uso de suelo y zonificación. Además se han restituido las asignaciones de uso de suelo y zonificación establecidas en el PUOS del año 2008, manteniendo la condición de protección por riesgos.

Comentado [PECB2]: Atención a la solicitud de la concejala Susana Castañeda

En la propuesta de actualización del Plan:

1. Se incorporan dos nuevos usos de suelo de tipología Residencial en el área rural;
2. Se han revisado y asignado usos y zonificaciones a las zonas de riesgo del territorio distrital, manteniendo la afectación por riesgo que constará en los IRM respectivos; y,
3. Se han incluido los cuadros de clasificación de los usos de suelo principal y complementario.

Valoración compensatoria.

A partir de enero de 2016, el equipo de trabajo del PUOS, en coordinación con la Comisión de Uso de Suelo y la Comisión de Parroquias Rurales del Concejo Metropolitano de Quito, ha presentado en jornadas de trabajo, los cambios propuestos tanto a los GAD parroquiales rurales y representantes de las parroquias urbanas como a los Concejales Metropolitanos, lo que ha permitido conocer, analizar y plantear los ajustes correspondientes.

El resultado del trabajo constituye el documento del Plan de Uso y Ocupación del Suelo y los mapas anexos.

Cabe señalar que el proceso de actualización del PUOS ha tenido en cuenta la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicada en el RO No. 711 con fecha 14 de marzo del 2016, la cual caracteriza las tierras rurales por su uso productivo y protegido. A partir de esta ley se establecen nuevas condiciones para el aprovechamiento y restricciones establecidas sobre el suelo rural bajo el seguimiento y control de la Entidad Agraria Nacional.

El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos – INEC, en su Censo de Población y Vivienda realizado en el año 2010, estableció la tabla de densidades netas e índices de composición familiar para parroquias urbanas y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

ORDENANZA METROPOLITANA No.
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No. IC-O-2016- de de 2016 emitido por la Comisión de Uso de Suelo,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 424 de la Constitución de la República señala que *"La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica."*

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República señala que *"La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados"*,

Que, de conformidad con el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República, los gobiernos municipales tendrán la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

Que, el literal e) de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, la elaboración y ejecución del plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias dentro de su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial.

Que, de conformidad al literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, es la de establecer el 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.

Que, de conformidad al literal a) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las atribuciones del Concejo Metropolitano, le corresponde ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones.

Que el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito

Comentado [PECB3]: Recomendación Concejal Predio Freire

establece como finalidad del Municipio *"1. Regular el Uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa (...)"*

Que, el artículo 26 de la mencionada Ley establece que la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano.

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que el objeto de esta Ley es normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos.

Que, el artículo 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que para los fines de la presente Ley la tierra rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría

Que, el penúltimo inciso del artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, dispone que: "Para este efecto, la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial".

Comentado [PECB4]: Solicitado por el Concejal Pedro Freile y Soledad Benítez

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 041, publicada en el Suplemento Especial del Registro Oficial No. 467 del 26 de marzo de 2015, aprueba y expide como Anexo único el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) y delega a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que en el plazo máximo de nueve meses contados a partir de la vigencia de la referida ordenanza, presente para aprobación del Concejo Metropolitano el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) actualizado, que es parte del PMDOT.

Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana 172, establece que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial y la definición de nuevos instrumentos de gestión, se establecerán mediante Ordenanza;

Que, mediante oficio No. STHV-DMPPS-5950 de fecha 17 de diciembre de 2015, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite su informe técnico, el cual contiene las consideraciones por las cuales es necesario modificar el plazo establecido en la

Disposición Transitoria Única de la Ordenanza Metropolitana No. 041, antes referida de nueve a once meses, fundamento sobre el cual el Concejo Metropolitano de Quito, expide la Ordenanza No. 0095 Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 041, sancionada el 28 de diciembre de 2015.

Que, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha revisado las solicitudes de diverso origen y naturaleza de los últimos cinco años relacionadas con pedidos para el cambio de las asignaciones de usos de suelo y zonificación, se han analizado sectores donde la dinámica urbana ha entrado en contradicción con la regulación del uso y la ocupación del suelo, así como ajustes a las compatibilidades de usos de suelo, entre otros; se han incorporado en la actualización, los asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados por la Unidad Especial de Regulación de Barrios y los proyectos especiales aprobados en el último quinquenio.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República; artículo 8, numerales 1 y 6 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito; y el artículo 57, literal a); artículo 87, literal a); y artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0041, DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza es un instrumento de regulación metropolitana que constituye parte del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que tiene por objeto la estructuración de la clasificación, usos, ocupación y edificabilidad del suelo, de tal manera que coordine los aspectos esenciales del funcionamiento del todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.- La presente ordenanza es de aplicación obligatoria en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, tanto en suelo urbano como en rural.

Artículo 3.- Glosario y abreviaturas de términos.- Sin perjuicio de los términos conceptualizados en las ordenanzas metropolitanas vigentes relativas al uso del suelo, se consigna las siguientes definiciones:

PMDOT: Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

PUOS: Plan de Uso y ocupación del Suelo

COS PB: Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja

COS TOTAL: Coeficiente de ocupación del suelo total

VC: Valoración compensatoria

LUAE: Licencia urbanística de actividades económicas

CIU: Clasificador internacional industrial uniforme

Equipamiento: Es el destinado para el desarrollo de actividades para todo tipo de servicio social y servicio público.

ZUAE: Zonas Urbanísticas de Asignación Especial

PUAE: Proyecto urbanístico arquitectónico especial

MANCOMUNIDAD: Es la unidad que se realiza entre dos o más gobiernos autónomos descentralizados parroquiales con la finalidad de mejorar la gestión de sus competencias.

PH: Régimen de propiedad horizontal

Protección por riesgo: amenazas de origen natural y antrópico que pueden generar diferentes niveles de riesgo que limitan el aprovechamiento y utilización del suelo, según las vulnerabilidades identificadas.

Compatibilidad: Son actividades permitidas en un uso de suelo determinado.

ZC: Zona de promoción para el desarrollo de proyectos urbanísticos concertados.

Comentado [PECB5]: Solicitado por el Concejal Carlos Páez

Artículo 4.- Contenido.- Constituye el documento que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y su anexo que corresponde al Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIU) vigente para el Distrito Metropolitano de Quito que son parte del Anexo Único del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y los siguientes mapas:

Comentado [PECB6]: Solicitado por Concejal Páez.

PUOS U2, de los usos de suelo principales establecidos en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

PUOS Z2, de asignaciones generales de la zonificación por edificabilidad y forma de ocupación.

PUOS V2, de los derechos de vías.

PUOS P2, de áreas de protección especial.

Artículo 5.- Cumplimiento normativo.- Todas las actividades de equipamientos y servicios o comercios con relación de compatibilidad permitida con el uso de suelo, a desarrollarse en una edificación existente, deberán adecuar sus instalaciones cumpliendo con las condiciones mínimas en materia de Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, así como las normas urbanísticas vigentes en el DMQ.

Comentado [PECB7]: Solicitado por el Concejal Páez.

La Agencia Metropolitana de Control será la entidad responsable de la verificación del cumplimiento de esta disposición, previo a que la Autoridad Administrativa Otorgante emita la licencia de funcionamiento (LUAE).

Artículo 6.- Cese de actividad y reasignaciones de usos de suelo y zonificación de los equipamientos.- Los lotes donde están implantados equipamientos de tipologías de salud, educación y bienestar social de dominio privado, que hayan finalizado sus actividades, deberán presentar el informe que indique el cese de dicha actividad por parte de la autoridad competente y podrán solicitar a la municipalidad el cambio de asignaciones de uso de suelo y zonificación, aplicando las que correspondan a su entorno inmediato.

Comentado [PECB8]: Solicitado por el Concejal Páez.

La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, establecerá las condiciones de esta disposición a través de un informe motivado que será conocido y aprobado por la Comisión de

Suelo y el Concejo Metropolitano de Quito.

Artículo 7.- Informe de la Entidad Reguladora Aeronáutica.- La implantación de nuevas edificaciones o actividades de nivel sectorial, zonal y de ciudad o metropolitano en la zona de restricción de altura aeroportuaria, requerirán el informe de la entidad reguladora aeronáutica del país.

Comentado [PECB9]: Solicitado por C. Páez.

Artículo 8.- Valoración compensatoria.- Los propietarios de lotes que bajo la aplicación de un principio de homogenización de asignaciones de zonificación, hayan obtenido cambios en las asignaciones de zonificación que favorezcan un mayor aprovechamiento constructivo del lote, de acuerdo al Anexo nº 2, de la presente ordenanza, estarán sujetos al pago de la valoración compensatoria, como un instrumento de captura de plusvalía, al momento de la obtención de la LMU(20) para lo cual la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda, aplicará la siguiente fórmula:

Comentado [PECB10]: Cambiado por la Disposición Transitoria Novena pedido de Carlos Páez.

Comentado [PHOR11]: Revisión Jacobo

$$VC = (0.25\% (VF-VI-CC) \times AVE$$

Dónde:

VC=valoración compensatoria o impuesto al mayor aprovechamiento

Valor final (VF)= precio de venta estimado comercial por metro cuadrado de construcción proporcionado por la Dirección Metropolitana de Catastros para el lote correspondiente.

Comentado [PHOR12]: Incorporación Jacobo

Valor inicial (VI)= Precio del AIVA vigente para cada lote de terreno. Valor del terreno extraído del AIVA, ponderado en cada m2 de construcción.

Comentado [PECB13]: Incorporado por Jacobo

Costo de construcción (CC)= es Costo por metro cuadrado de construcción que resulta de la suma de los costos directos más indirectos proporcionados por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Comentado [PECB14]: Incorporado por Jacobo

Área vendible excedente (AVE)= 0.85 del COS total incrementado

Área edificable = área total x 0.85

Área vendible excedente (AVE)=área útil total * 85%

Comentado [PHOR15]: Incorporado por Jacobo

Se exceptúan de esta Valoración Compensatoria los cambios operados en suelo rural o urbano que sean considerados como asentamientos humanos de hecho y consolidados; barrios populares, los considerados de interés social en suelo urbano, cooperativas destinadas a vivienda de interés social y predios del MIDUVI.

Comentado [PHOR16]: Recomendación de la Concejala Luisa Maldonado

Sin perjuicio de lo anterior, en los casos en que además se autoriza la adquisición de suelo creado de acuerdo al Anexo 2, aplicará la fórmula establecida para las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.-

Actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido.- Todas las tipologías de actividades económicas, con excepción de las consideradas dentro de la tipología CM1A (Casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease)), e industria de alto riesgo, II4 que de acuerdo al uso de suelo vigente sean incompatibles de conformidad con lo previsto en el PUOS, podrán permanecer en su ubicación actual ejerciendo su actividad económica, siempre y cuando se cumplan al menos una de las condiciones señaladas a continuación:

Comentado [PECB17]: Jacobo

- a) Hayan obtenido una o más autorizaciones de cualquier autoridad pública competente para emitir permisos de funcionamiento, donde se evidencie que han venido realizando la misma actividad económica desde antes del año 2012, en el mismo lote, predio y/o establecimiento.
- b) Hayan obtenido una o más Licencias Metropolitanas Únicas de Actividades Económicas (LUAE) antes de la sanción de la presente ordenanza.

Comentado [PHOR18]: Jacobo

Comentado [PHOR19]: Luisa Maldonado porque desde 2012?. Porque entraron en vigencia las LUAE.

Segunda.-

Los establecimientos que se encuentren dentro de la disposición transitoria primera, previo a la obtención de la licencia, deberán cumplir con lo siguiente:

- a) Cumplir con las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en la Ordenanza Metropolitana que establece el Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas y, en particular, de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE), con excepción de la compatibilidad de uso del suelo.
- b) Cumplir con las normas y requisitos establecidos en el Reglamento y Manual de Procedimientos que será elaborado por la Secretaría responsable del territorio, para aplicar la presente disposición.

Comentado [PECB20]: Incorporado por la DMPPS

Comentado [PHOR21]: plazo

Tercera.-

Para las actividades económicas señaladas en la primera transitoria de esta Ordenanza Metropolitana, las Administraciones Zonales en su respectiva circunscripción territorial, serán la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Única de Actividades Económicas (LUAE) través del Procedimiento Ordinario, con excepción de las actividades de tipología Industrial y de Comercio Zonal de Almacenes y Bodegas, cuya Autoridad Administrativa Otorgante será la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda a través del Procedimiento Especial.

Si los establecimientos que obtuvieran la LUAE, amparados en lo señalado en la primera transitoria de esta Ordenanza Metropolitana, incumplieren con lo previsto en la segunda transitoria ibídem, no podrán acogerse nuevamente a este procedimiento, es decir, no podrán obtener renovación alguna de licencia, ni tampoco podrán iniciar un nuevo proceso de licenciamiento por parte de cualquier persona natural o jurídica para esa actividad en el lote, predio y/o establecimiento, hasta que haya cumplido con lo establecido en el ordenamiento jurídico vigente.

Cuarta

La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda elaborará conjuntamente con las entidades competentes, el ~~los~~ Reglamentos y Manuales de Procedimientos señalados ~~para la ejecución de la presente Ordenanza Metropolitana~~, en el término de 180 días, contados a partir de su sanción, sin que por ningún motivo cambie el espíritu de la misma. Estos instrumentos serán publicados en la página web institucional del Municipio del DMQ.

Comentado [PECB22]:

Comentado [PECB23]: Se incorporara una temporalidad dentro del reglamento.

Quinta.-

La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, hasta el 31 de diciembre de 2016, estandarizará y homologará los cuadros de actividades y de relaciones de compatibilidad que constan en la presente ordenanza, así como en los planes parciales y especiales, con las Actividades del Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIIU), que formarán parte del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Una vez elaborada la homologación y estandarización antes indicada, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda ~~la~~ pondrá en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo previo aprobación del Concejo Metropolitano de Quito, para su respectiva incorporación.

Comentado [PECB24]: Jacobo

Sexta.-

Los barrios denominados Colinas del Sol, Vista Hermosa, 19 de Marzo y Altos de Bellavista, ubicados al interior del Parque Metropolitano de Calderón, previo a su proceso de legalización deberán sujetarse a los lineamientos de planificación dispuestos por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, mismos que deberán incorporarse al Plan Especial del Parque Metropolitano Calderón, el mismo que deberá presentarse a la Comisión de Uso de Suelo previo aprobación del Concejo en un plazo de 180 días.

Séptima.-

Los sectores de la parroquia de Calderón: Zabala, San José de Morán, San Juan de Calderón y parte de Llano Grande; de la parroquia de Nayón: Tacuri; de la parroquia de Tumbaco: Collaquí; de la parroquia Cumbayá; de la parroquia de Amaguaña: Cuendina, que han sido sujetos de cambios de uso de suelo y/o zonificación en el marco de la actualización del ~~presente~~ PUOS 2016, se sujetarán a un plan vial, de infraestructuras de servicios básicos, de equipamientos y espacio público que deberá realizar la Administración Zonal correspondiente en coordinación con la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, en un plazo de 90 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza los cuales serán aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito, previo informe de la Comisión de Uso de Suelo.

Comentado [PHOR25]: Jacobo

Los informes de regulación metropolitana (IRM) mantendrán las asignaciones sin hacer efectivos los cambios dispuestos en el presente PUOS hasta que se dé cumplimiento con lo establecido en el inciso anterior.

Octava.-

Las administraciones zonales que correspondan en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en un plazo de 180 días, procederán a elaborar los Planes Especiales para el desarrollo de los sectores comprendidos entre: la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva; sector sur del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito y Tababela; sector sur occidental del Distrito Metropolitano de Quito en la zona conocida como "Hacienda El Pugro" hasta la quebrada Saguanchi, para lo cual de considerarlo pertinente se coordinará acciones con el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda- MIDUVI; en el territorio comprendido en la mancomunidad de juntas parroquiales del noroccidente y norcentrales del Distrito Metropolitano de Quito; el Carmen Bajo del sector de Llano Chico; y, la ladera comprendida entre la Simón Bolívar hacia los valles.

Novena.-

~~Los propietarios de lotes que bajo la aplicación de un principio de homogenización de asignaciones de zonificación, hayan obtenido cambios en las asignaciones de zonificación que favorezcan un mayor aprovechamiento constructivo del lote, de acuerdo al Anexo nº 2, de la presente ordenanza, estarán sujetos al pago de la valoración compensatoria, como un instrumento de captura de plusvalía, al momento de la obtención de la LMU(20) para lo cual la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda, aplicará la siguiente fórmula:~~

~~Incorporar articulados~~

~~VC=impuesto al mayor aprovechamiento~~

~~Valoración compensatoria= (0.25% (valor final - valor inicial - costo de construcción)) x área edificable - Área vendible excedente~~

~~Dónde:~~

~~Valor final= precio de venta estimada comercial por metro cuadrado de construcción proporcionado por la Dirección Metropolitana de Catastros para el lote correspondiente.~~

~~Valor inicial= Precio del AIVA vigente para cada lote de terreno. Valor del terreno ponderado en cada m2 de construcción.~~

~~Costo de construcción= es Costo por m2 que resulta de la suma de los costos directos más indirectos proporcionados por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.~~

~~Área edificable = área total x 0.85~~

~~Área vendible excedente= área útil total * 85%~~

Comentado [PECB26]: Se convierte en el artículo 5 de la ordenanza

Comentado [PHOR27]: Jacobo

Comentado [PECB28]: Concejal Carlos Páez

Comentado [PECB29]: Incorporación de Jacobo

Comentado [PECB30]: Incorporación de Jacobo

Comentado [PHOR31]: Incorporación Jacobo

Comentado [PECB32]: Incorporado por Jacobo

Comentado [PECB33]: Incorporado por Jacobo

Comentado [PHOR34]: Incorporado por Jacobo

~~Se exceptúan de esta Valoración Compensatoria los cambios operados en suelo rural o urbano que sean considerados como asentamientos humanos de hecho y consolidados; barrios populares, los considerados de interés social en suelo urbano, cooperativas destinadas a vivienda de interés social y predios del MIDUVI.~~

Comentado [PHOR35]: Luisa Maldonado

Sin perjuicio de lo anterior, en los casos en que además se autoriza la adquisición de suelo creado de acuerdo al Anexo 2, aplicará la fórmula establecida para las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).

Décima.- Novena.-

En un plazo de ciento veinte días contados a partir de la publicación de la presente ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presentará a la comisión de uso de suelo un informe que contenga la lista de los lotes en que los cuales se venga realizando actividades mineras de áridos y pétreos, mismo que será conocido por la comisión de uso de suelo para aprobación del Concejo Metropolitano, a efectos de asignar el uso de suelo de recurso natural no renovable a dichos terrenos que vengan realizando actividades de explotación minera siempre que cuenten con los derechos, las concesiones, licencias o permisos concedidos por la Agencia de Regulación y Control Minero.

Comentado [PHOR36]: Jacobo

Comentado [PECB37]: Incorporado por Jacobo

Décima primera.- Décima.-

La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, en un plazo de 180 días presentará a la Comisión de Uso de Suelo un registro de los lotes que tienen asignado uso de suelo equipamiento y que no han desarrollado actividades destinadas compatibles con este uso.

Comentado [PECB38]: Jacobo Herdoiza

La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, para cada lote, establecerá las condiciones para mantener o modificar este uso de suelo lo cual se hará a través de un informe motivado que será conocido y aprobado por la Comisión de Suelo y el Concejo Metropolitano de Quito.

Décima segunda.- Décima Primera.-

Todos los cambios de uso de suelo implementados en suelo rural, realizados previa inspección y cuya aptitud presentó condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizadas en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o protección agraria, serán informados a la Autoridad Agraria Nacional, a efectos de que se pronuncie dentro del plazo de noventa días establecido en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS A LA ORDENANZA 172

Primera.-

Suprímase del numeral 4 del artículo 81, redes de infraestructura, de la ordenanza metropolitana 172 la frase "dichas empresas solicitarán previamente a la entidad responsable del territorio hábitat y vivienda la certificación metropolitana de que el predio se encuentra en suelo urbano" y en su lugar agréguese lo siguiente: "no obstante lo indicado, las referidas empresas podrán otorgar los servicios respectivos cuando el asentamiento humano de hecho haya obtenido su respectiva ordenanza de regularización".

Comentado [PECB39]: El régimen de propiedad horizontal no es aplicable para fraccionamiento o división del suelo- Soledad Benítez.

Segunda.-

El artículo 112 de la Ordenanza Metropolitana 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito reformada parcialmente por la Ordenanza Metropolitana 432, refórmese en el siguiente sentido:

"Artículo... (112) Edificaciones que pueden acogerse bajo el régimen de propiedad horizontal.-

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.

2. Los conjuntos habitacionales, proyectos comerciales, industriales u otros, podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal siempre y cuando observen las previsiones de diseño vial establecidos en los instrumentos de planificación y cumplan los siguientes parámetros y condiciones:

- a. En suelo urbano: en lotes de hasta veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m2) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 20% de dicha superficie;
- b. En suelo rural, en lotes de hasta cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m2) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 10% de dicha superficie;
- c. 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 21° grados de inclinación o pendiente;
- d. Las áreas no utilizables, como las de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° 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;

3. En lotes con clasificación de suelo urbano o rural, con uso de suelo principal PROTECCIÓN ECOLÓGICA, no cambia en su condición aunque se modifiquen los coeficientes utilizables, siempre y cuando no se encuentre en zonas de protección definida por legislación nacional o local, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se permitirá el desarrollo de proyectos residenciales, turísticos, recreativos y de alojamiento;
- b) 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 20° grados de inclinación o pendiente;
- c) 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%, no podrán acogerse a este procedimiento;

Comentado [PECB40]: CUS



- d) 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 y no se permitirán subsuelos;
- e) La determinación del número total de viviendas en función del COS Total utilizable, resultará de la aplicación de las siguientes fórmulas:

$$\text{Unidades de vivienda (UV)} = \frac{\text{Área neta o utilizable (ha.)} \times \text{Densidad neta (hab/ha)}}{\text{Índice Composición familiar (hab/viv)}}$$

Datos constantes los siguientes:

Densidad neta promedio en sectores rurales de Quito = 31.6 hab/ha
Índice de composición familiar promedio en sectores rurales de Quito= 3.49 hab

f) Las áreas netas o utilizables de los lotes no podrán exceder los 20° grados de inclinación o pendiente;

g) Las áreas no utilizables, como las de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados de inclinación o pendiente, deben ser incorporadas o anexadas obligatoriamente a las áreas comunales exigidas por la normativa vigente;

h) Deberán cumplir con las medidas de seguridad constructiva sismo resistente, 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;

i) Las propuestas de los proyectos deben obtener las factibilidades de servicios básicos y presentar los estudios para la aprobación de las respectivas empresas;

j) 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.

Tercera.-

Modifíquese el numeral 1 del Artículo 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 incorporando después de las palabras "suelo urbano" el siguiente texto: *y las que tengan asignación Residencial Rural 1 (RR1) y Residencial Rural 2 (RR2).*

DISPOSICIONES FINALES

Primera.-

La Agencia Metropolitana de Control emitirá al Concejo Metropolitano anualmente un informe sobre los controles generados realizados a los lotes en los cuales se desarrollen actividades económicas con calificación CZ4 implantadas en el territorio del DMQ.

Segunda.-

Las disposiciones del PUOS prevalecerán sobre toda norma de igual o menor jerarquía que se le oponga.

Tercera.-

El presente plan sustituye el PUOS y su anexo a que se refiere al numeral 3 literal d) del Artículo único de la ordenanza 041, mismo que será inmediatamente protocolizado ante Notario Público del cantón Quito por parte de la Secretaría General del Concejo del DMQ.

Cuarta.- Esta ordenanza entrara en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el...

