

ACTA No. 2016 – 124 – E

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE 4 DE JULIO DE 2016

SIENDO LAS ONCE HORAS CON DIECIOCHO DEL CUATRO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS, SE INSTALA LA SESIÓN PÚBLICA EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, BAJO LA PRESIDENCIA DEL DR. MAURICIO RODAS ESPINEL, ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO, CON LA ASISTENCIA DE LAS SEÑORAS Y SEÑORES CONCEJALES SIGUIENTES:

- | | |
|---------------------------|-----------|
| 1. SR. JORGE ALBÁN | CONCEJAL |
| 2. MSc. SOLEDAD BENÍTEZ | CONCEJALA |
| 3. ABG. DAVID BERMEO | CONCEJAL |
| 4. LIC. SUSANA CASTAÑEDA | CONCEJALA |
| 5. ABG. EDUARDO DEL POZO | CONCEJAL |
| 6. DR. PEDRO FREIRE | CONCEJAL |
| 7. ABG. SERGIO GARNICA | CONCEJAL |
| 8. DR. MARIO GRANDA | CONCEJAL |
| 9. SR. MARIO GUAYASAMÍN | CONCEJAL |
| 10. ING. ANABEL HERMOSA | CONCEJALA |
| 11. PROF. LUISA MALDONADO | CONCEJALA |
| 12. DRA. RENATA MORENO | CONCEJALA |
| 13. ING. CARLOS PÁEZ | CONCEJAL |
| 14. SR. MARCO PONCE | CONCEJAL |
| 15. ECON. LUIS REINA | CONCEJAL |
| 16. ABG. RENATA SALVADOR | CONCEJALA |
| 17. LIC. EDDY SÁNCHEZ | CONCEJAL |
| 18. SRA. KAREN SÁNCHEZ | CONCEJALA |
| 19. MSc. PATRICIO UBIDIA | CONCEJAL |
| 20. SRA. IVONE VON LIPPKE | CONCEJALA |

ADEMÁS ASISTEN LOS SIGUIENTES FUNCIONARIOS:

ECON. MIGUEL DÁVILA CASTILLO

ADMINISTRADOR GENERAL

DR. GIANNI FRIXONE ENRÍQUEZ

ABG. DIEGO CEVALLOS SALGADO

PROCURADOR

METROPOLITANO (E)

SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO (S)

SEÑOR ALCALDE: Muy buenos días, señoras y señores concejales, público presente, bienvenidos a la presente sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito. Señor Secretario, por favor, dígnese constatar el quórum.

SEÑOR SECRETARIO GENERAL (S): Buen día señor Alcalde, señoras y señores concejales, contamos con la presencia de 20 señoras y señores concejales, más la suya, por lo tanto tenemos el quórum legal para dar inicio a la presente sesión.

SEÑOR ALCALDE: Existiendo el quórum legal, declaro instalada la presente sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del COOTAD. Señor Secretario, por favor, dé lectura al orden del día.

SEÑOR SECRETARIO GENERAL (S): Procede a dar lectura del orden del día.

SEÑOR ALCALDE: Gracias. Pasemos, por favor, al primer punto del orden del día.

ORDEN DEL DÍA

SEÑOR SECRETARIO GENERAL (S):

- I. **Primer debate del proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0041, del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito. (IC-O-2016-116)**

SEÑOR ALCALDE: Concejales Garnica.

CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: Gracias Alcalde, buenos días compañeras y compañeros concejales. Voy a proceder a explicar lo que se ha venido trabajando

durante mucho tiempo en la Comisión de Uso de Suelo y que se ha puesto a consideración de las señoras y señores concejales.



Lo que se presentará es el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, conocido como PUOS.

INTEGRAN LA COMISIÓN DE USO DE SUELO CONCEJALES:

- JORGE ALBÁN**
- MARCO PONCE**
- PATRICIO UBIDIA**
- EDUARDO DEL POZO**
- SERGIO GARNICA**

Quienes integran la Comisión de Uso de Suelo son los siguientes concejales: Jorge Albán, Marco Ponce, Patricio Ubidia, Eduardo Del Pozo y Sergio Garnica.

DISPOSICIÓN DEL CONCEJO METROPOLITANO

- **El 28 DE DICIEMBRE DE 2015**

Se aprueba la Ordenanza Metropolitana 0095 reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 0041, que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del DMQ, que amplía el plazo a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda para presentar el PUOS y anexos.

*Artículo único(...) “ **Disposición transitoria única.-** La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda en el plazo máximo de once meses contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza presentará para aprobación del Concejo Metropolitano de Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, actualizado.”*

Dentro de las competencias de la comisión, que también fue por mandato del Concejo Metropolitano, mediante sesión del 28 de diciembre de 2015, en la que se aprueba la Ordenanza Metropolitana No. 0095 reformativa de la Ordenanza No. 0041, que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que amplía el plazo a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda para presentar el PUOS y sus anexos.

El artículo único como disposición transitoria única, establece que la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda en el plazo máximo de once meses contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza presentará para aprobación del Concejo Metropolitano, el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, actualizado.

METODOLOGÍA EMPLEADA EN LA COMISIÓN DE USO DE SUELO

1. CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE ORDENANZA (PUOS) EN CONJUNTO CON LA STHV.
2. PRESENTACIÓN FORMAL DEL PROYECTO DE ORDENANZA (PUOS) STHV.
3. ANÁLISIS DE CADA CASO A TRAVÉS DE SESIONES ORDINARIAS; EXTRAORDINARIAS; MESAS DE TRABAJO; INSPECCIONES; COMISIONES GENERALES.
4. APOYO TÉCNICO DE LA STHV, ADMINISTRACIONES ZONALES, JUNTAS PARROQUIALES, PROCURADURÍA METROPOLITANA.

La metodología empleada en la Comisión de Uso de Suelo, es en primera instancia:

1. La construcción del proyecto de ordenanza y todos sus anexos, conjuntamente con la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.
2. Luego viene la etapa de la presentación formal del proyecto de ordenanza ante la Comisión de Uso de Suelo por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda. Esto es importante resaltar porque, prácticamente, desde el 2014 hemos venido trabajando con temas que tenían que ver con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo.
3. Como tercer punto, dentro de la metodología tenemos el análisis de cada caso a través de sesiones ordinarias; extraordinarias; mesas de trabajo; inspecciones; y, comisiones generales. Aquí hay un despliegue y altísima responsabilidad de todos los miembros de la Comisión de Uso de Suelo.
4. Hemos recibido apoyo técnico de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, administraciones zonales. Las juntas parroquiales con quienes además de haber sido convocadas por parte de la Secretaría de Territorio,

Hábitat y Vivienda, a sendas mesas de trabajo en cada una de sus circunscripciones, a través de las administraciones zonales, han sido parte fundamental en determinados temas, inquietudes y diferencias; y, desde luego la participación de la Procuraduría Metropolitana.

PUOS 2016-2021

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

- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
- CONSIDERANDOS
- 4 ARTÍCULOS
- 12 DISPOSICIONES TRANSITORIAS
- 3 DISPOSICIONES REFORMATARIAS A LA ORDENANZA 172
- 4 DISPOSICIONES FINALES

Este PUOS 2016 – 2021, tal como hemos referido que es una modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0041 dentro del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito, tiene la exposición de motivos; la parte considerativa, consta de cuatro artículos; doce disposiciones transitorias; tres disposiciones reformatorias a la Ordenanza Metropolitana No. 172; y, 4 disposiciones finales.

GENERALIDADES

Art.1.- Este documento contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo y su Anexo correspondiente al Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIU), que a su vez son un elemento del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial sancionado el 22 de febrero de 2015.

Se encuentran adjuntos a este Plan los siguientes mapas:

PUOS U2: relativo a los usos principales del suelo en el DMQ.

PUOS Z2: relativo a las asignaciones generales de zonificación por edificabilidad y forma de ocupación.

PUOS V2: relacionado a los derechos de vías.

PUOS P2: que contiene las áreas de protección especial.

Art. 2.- Se refiere a la obligación que tienen aquellas personas que desarrollan actividades económicas de equipamientos, servicios o comercios en uso de suelo permitido de adecuar todas sus instalaciones a fin de cumplir el ordenamiento metropolitano vigente.

Art. 3.- Dice relación con la forma en que se procederá a los cambios de uso de suelo y zonificación en aquellos inmuebles de propiedad privada que han sido catalogadas como equipamiento y que por diversas causas han finalizado sus actividades.

Art. 4.- Es la obligación de que las nuevas edificaciones o actividades de nivel sectorial, zonal y de ciudad o metropolitana que se encuentren en los conos de aproximación del NAIQ de obtener el informe correspondiente de restricción de altura de la entidad reguladora aeronáutica del país.

Voy a referirme a las generalidades de este cuerpo normativo. En el artículo uno contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y su anexo que corresponde al Clasificador Internacional Industrial Uniforme - CIU, a que su vez es un elemento importante del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, sancionado el 22 de febrero de 2015.

Se encuentran adjuntos a este Plan los mapas siguientes:

- PUOS U2: relativo a los usos principales del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito,
- PUOS Z2: relativo a las asignaciones generales de zonificación por edificabilidad y forma de ocupación,
- PUOS V2: relacionado a los derechos de vías; y,
- PUOS P2: que contiene las áreas de protección especial.

En el artículo dos se hace una referencia a la obligación que tienen aquellas personas que desarrollan actividades económicas de equipamientos, servicios o comercios en uso de suelo permitido de adecuar todas sus instalaciones, a fin de cumplir el ordenamiento jurídico vigente.

En el artículo 3 se hace relación con la forma en que se procederá a los cambios de uso de suelo y zonificación en aquellos inmuebles de propiedad privada que han sido catalogadas como equipamiento y que por diversas causas han finalizado sus actividades.

Este es un tema muy importante de resaltar, hay planes parciales que vienen desde hace algunos años y PUOS también, en condiciones a esas fechas se determinó que ciertos predios requerían ser declarados como zona de equipamiento de las diversas categorías que tenemos dentro del Distrito Metropolitano y que de una u otra manera al transcurrir del tiempo no han hecho uso de esa posibilidad y lo que nosotros estamos requiriendo es un levantamiento de todos estos equipamientos.

En el artículo 4, encontramos la obligación de las nuevas edificaciones o actividades de nivel sectorial, zonal y de ciudad o metropolitana que se encuentren en los conos de aproximación del nuevo aeropuerto de Quito.

Luego tenemos las disposiciones transitorias.

Ingresa a la sala de sesiones la concejala Srta. Carla Cevallos, 11h20 (21 concejales)

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- **1ª.-** Esta disposición regula el funcionamiento de todas la actividades económicas en el DMQ, que tienen uso de suelo incompatible siempre y cuando justifique una preexistencia desde antes del año 2012, en el mismo predio o hayan obtenido una LUAE anterior a este cuerpo normativo, excepto las tipologías en la categoría CM1A, II3 e II4.
- **2ª.-** En esta disposición se ratifica la obligación de cumplir las normas administrativas y reglas técnicas municipales por parte de quienes desarrollan actividades económicas, así como la elaboración de un reglamento por parte de la STHV para la correcta aplicación de esta disposición.
- **3ª.-** Precisa que la LUAE ordinaria será entregada por las Administraciones Zonales, mientras que las LUAE especiales serán entregadas por la STHV para los casos de tipología industrial, comercio zonal de almacenes y bodegas. Así mismo, establece la imposibilidad de renovar licencia para aquellas personas que incumplieren el procedimiento sin perjuicio de que cambien el nombre del local, su propietario o se reubiquen en otro lugar, hasta cuando hayan dado cabal cumplimiento de la norma municipal.

- **4ª.-** Se concede un término de 180 días para la elaboración de los reglamentos correspondientes por parte de la STHV y se establece la posibilidad de que las actividades económicas puedan seguir operando hasta la expedición del reglamento antes indicado, excepto los casos indicados: II3, II4 y CM1A.
- **5ª.-** Es necesario armonizar las actividades económicas que se desarrollan en el DMQ dentro del Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIU), actividad que requiere de un plazo que va desde la sanción de la presente Ordenanza, hasta el 31 de diciembre de 2016, actividad que sin perjuicio de lo indicado está siendo adelantada por parte de la STHV.
- **6ª.-** En atención a la evidente realidad urbana de los barrios Colinas del Sol, Vista Hermosa, 19 de Marzo y Altos de Bellavista, que se encuentran en un suelo clasificado como equipamiento, pero que es de propiedad particular, se ha visto la necesidad de atender sus demandas sociales para regularizarse incorporándolos como parte de lo que será el Plan Especial del Parque Metropolitano Calderón.

- **7ª.-** Para ciertos sectores de Calderón, Nayón, Tumbaco, Cumbayá y Cuendina se ha determinado la necesidad de la elaboración emergente de un Plan Vial, infraestructura de servicios básicos y equipamiento que deberán ser preparados por la Administraciones Zonales correspondientes en coordinación con la STHV. Para garantizar la participación ciudadana en la elaboración y desarrollo de estas propuestas, los cambios de uso y zonificación se aplicarán en cuenta se vayan aprobando las respectivas propuestas.
- **8ª.-** También se ha visto la necesidad de la elaboración de planes especiales urgentes para los sectores ubicados entre la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva, sector del NAIQ, Tababela, el sector suroccidental conocido como la Hacienda El Pugro o Santa Catalina y de la mancomunidad de las parroquias noroccidentales.
- **9ª.-** Se fija la valoración compensatoria como un mecanismo de justicia y equidad para aquellos inmuebles que estando en una misma zona, sector o eje vial mantienen alturas de construcción diferenciadas. También se establecen excepciones para el cumplimiento de esta valoración compensatoria en los casos de cambios de suelo rural o urbano considerados como asentamientos humanos de hecho, barrios populares y de interés social; además se prevé la venta de suelo creado para casos en los que, a pedido particular se han visto las posibilidades de mayor desarrollo en ciertos lugares de la ciudad.

- **10ª.-** Se dispone la elaboración de un informe que permita conocer en detalle los sitios donde se realizan actividades mineras de áridos y pétreos que cuenten con derechos, concesiones, licencias o permisos, concedidos por la Agencia de Regulación y Control Minero para la futura asignación de suelo recurso natural no renovable.
- **11ª.-** En este mismo sentido se revisará la real necesidad de mantener suelo de equipamiento en sectores donde no se ha desarrollado actividades que permitan la consolidación de las zonas urbanas, para lo cual será necesario la expedición de informes motivados por parte de la STHV.
- **12ª.-** Los cambios de suelo en clasificación rural serán notificados a la autoridad agraria a fin de que se pronuncien en los plazos de ley (90 días).

En la primera disposición estamos viendo que regula el funcionamiento de todas la actividades económicas en el Distrito Metropolitano de Quito, que tienen uso de suelo incompatible siempre y cuando justifique una preexistencia antes del año 2012,

en el mismo predio o hayan obtenido una LUAE anterior a ese cuerpo normativo, exceptuando las tipologías en la categoría CM1A, II3 e II4.

La segunda disposición establece o ratifica la obligación de cumplir las normas administrativas y reglas técnicas municipales por parte de quienes desarrollan actividades económicas, así como la elaboración de un reglamento por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para la correcta aplicación de esta disposición.

La tercera, establece que la LUAE ordinaria será entregada por las administraciones zonales, mientras que las Licencias Urbanísticas Arquitectónicas Especiales serán entregadas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para los casos de tipología industrial, comercio de almacenes y bodegas. Así mismo, establece la imposibilidad de renovar licencia para aquellas personas que incumplieren el procedimiento sin perjuicio de que cambien el nombre del local, su propietario o se reubiquen en otro lugar, hasta cuando hayan dado cabal cumplimiento de la norma municipal.

En este punto hemos determinado que muchas veces cambian de dueño o subarriendan para acogerse a una nueva licencia y de esa manera seguir en la informalidad.

En la cuarta se concede un término de 180 días para la elaboración de los reglamentos correspondientes por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y se establece la posibilidad de que las actividades económicas puedan seguir operando hasta la expedición del reglamento antes indicado, excepto los casos que están catalogados en: Industrial 3, Industrial 4 y CM1A.

El quinto es necesario armonizar las actividades económicas que se desarrollan en el Distrito dentro del Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIIU). Esta actividad requiere de un plazo que va desde la sanción de la presente ordenanza, hasta el 31 de diciembre de 2016. En esa fecha la Secretaría presentará este clasificador para posterior aprobación del Concejo.

Como sexta, dentro de las múltiples inspecciones que hemos realizado, hemos visto realidades urbanas que son evidentes como son los barrios siguientes: Colinas del Sol,

Vista Hermosa, 19 de Marzo y Altos de Bellavista, que se encuentran en un uso de suelo clasificado como equipamiento, pero que es de propiedad particular. Aquí hemos visto la necesidad de atender las demandas, son asentamientos de hecho y existe una serie de reflexiones sí cabría o no una reubicación; y , en definitiva hemos recomendado que se genere un proceso de regularización incorporándolos como parte del Plan Especial del Parque Metropolitano Calderón, y generar una categorización de barrios ecológicos que a la vez nos van a ayudar muchísimo quienes están residiendo en estos sectores para ser vigilantes de que no se genere esa expansión y la invasión de tierras en este parque metropolitano.

La séptima para ciertos sectores de Calderón, Nayón, Tumbaco, Cumbayá y Cuendina se ha determinado la necesidad de la elaboración emergente de un Plan Vial, es decir se ha incorporado dentro del Plan de Uso y Ocupación con la condición de que sea resuelto el tejido vial en cada uno de estos sectores, así mismo la infraestructura de servicios básicos y equipamiento que deberán ser preparados por la administraciones zonales correspondientes en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, esto con el fin de garantizar la participación ciudadana en la elaboración y desarrollo de estas propuestas, los cambios de uso y zonificación se aplicarán en cuanto se vayan aprobando las respectivas propuestas, es decir el momento en que se aprueben los trazados viales irán incorporándose formalmente.

También en la octava se ha visto la necesidad de la elaboración de planes especiales urgentes para los sectores ubicados entre las Avdas. Simón Bolívar y Ruta Viva, ahí existe un polígono muy importante, en donde ha pedido de la junta parroquial de Cumbayá y de los moradores se hará una revisión exhaustiva a través de un plan especial. Lo propio en el sector del nuevo aeropuerto internacional de Quito, en Tababela, se hace imprescindible la ejecución de un plan especial. El sector suroccidental conocido como la Hacienda El Pugro o Santa Catalina, para ubicarnos esto queda colindando con el cantón Mejía en el sur de la ciudad, son asentamientos y proyectos que están previstos y que deben ser desarrollados a través de un plan especial; y uno de los que también hemos recogido y que fue propuesto por la Presidenta de la Comisión de Desarrollo Parroquial, en un plan especial en la mancomunidad de las parroquias noroccidentales.

En la novena se fija la valoración compensatoria como un mecanismo de justicia y equidad para aquellos inmuebles que estando en una misma zona, sector o eje vial

mantienen alturas de construcción diferenciadas. También se establecen excepciones para el cumplimiento de esta valoración compensatoria en los casos de cambios de suelo rural o urbano considerados como asentamientos humanos de hecho, barrios populares y de interés social; además se prevé la venta de suelo creado para casos en los que, ha pedido particular, se han visto las posibilidades de mayor desarrollo en ciertos lugares de la ciudad, esto es, como todos sabemos, la captura de plusvalías por tomar atención por parte de la autoridad municipal.

En la décima se dispone la elaboración de un informe que permita conocer en detalle los sitios donde se realizan actividades mineras de áridos y pétreos que cuenten con derechos, concesiones, licencias o permisos, concedidos por la Agencia de Regulación y Control Minero para la futura asignación del suelo a recurso natural no renovable.

Esto es muy importante, hemos tenido varios pedidos y lo que hemos establecido es dejar pendiente para la revisión, en virtud de los permisos otorgados por ARCOM, muchas veces no coinciden con el criterio de las inspecciones que hemos llevado a efecto.

La onceava, en este mismo sentido se revisará la real necesidad de mantener suelo de equipamiento en sectores donde no se ha desarrollado actividades que permitan la consolidación de las zonas urbanas, para lo cual será necesaria la expedición de informes motivados por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. Esta disposición tiene por objeto establecer los lugares, donde pese a que no se hayan desarrollado actividades, se vea la necesidad desde la parte de planificación de mantener como zonas de equipamiento.

La 12, los cambios de suelo en clasificación rural serán notificados a la autoridad agraria a fin de que se pronuncien dentro del plazo establecido en la ley, de 90 días.

DISPOSICIONES REFORMATORIAS A LA ORDENANZA 172

- **1ª.**- Reforma el numeral 4 del art 81 y establece la posibilidad para que las empresas públicas de servicios puedan atender las demandas de los asentamientos humanos de hecho aún a pesar de encontrarse en suelo rural.
- **2ª.**- Al artículo 112 se lo modifica con la posibilidad de que en los inmuebles que desarrollan PH en superficies de 25.000 m2 puedan tener una tolerancia de un 20%, es decir un máximo de 30.000 m2; mientras que en el área rural el proyecto podrá ocupar hasta 50.000 m2 o una tolerancia del 10% para un total de 55.000 m2. También se prevé la posibilidad de desarrollar bajo el régimen de propiedad horizontal y uso protección ecológica, ciertas racionales ocupaciones que fundamentalmente garanticen el mantener grandes extensiones de suelo, bajo custodia, protección y cuidado de pocos condóminos, para lo cual se habilitaría aquellas superficies con pendientes inferiores a 20 grados de inclinación para ser ocupadas con un volumen total constructivo equivalente al 10% de esas áreas con pendientes inferiores a 20 grados, siguiendo un procedimiento especial en la STHV.
- **3ª.**- En el artículo 69 de la Ordenanza 172 se abre la posibilidad de que en las urbanizaciones puedan tener un carácter rural (RR1) y (RR2)

Disposiciones reformatórias a la Ordenanza No. 172, son las siguientes:

Primera: Reforma el numeral 4 del artículo 81 y establece la posibilidad para que las empresas públicas de servicios puedan atender las demandas de los asentamientos humanos de hecho, aún a pesar de encontrarse en suelo rural. Esto es muy importante de resaltar porque en los procesos de regularización de barrios, hemos visto que de acuerdo a la Ordenanza No. 172, solamente tendrían ese derecho quienes están en suelo urbano; ahora existen asentamientos que se encuentran en suelo rural y a través de esta reforma estamos abriendo la posibilidad para que todos tengan los mismos derechos, este es un principio constitucional para que los que estén dentro del proceso de regularización también tengan ese derecho.

Segunda: Al artículo 112 se lo modifica con la posibilidad de que en los inmuebles que desarrollan propiedad horizontal en superficies de 25.000 m2 puedan tener un margen de tolerancia del 20%, es decir un máximo de 30.000 m2, esto es cinco mil adicionales. Mientras que en el área rural el proyecto podrá ocupar hasta 50.000 m2 con una tolerancia del 10% para un total de 55.000 m2. Esto es muy importante, hay varios temas en la comisión, que hemos recibido, hay márgenes que a veces por pocos

metros; 100 o 200 metros cuadrados no pueden acogerse a esta ordenanza y se ha visto la necesidad de abrir estos márgenes de tolerancia.

También se prevé la posibilidad de desarrollar bajo el régimen de propiedad horizontal y el uso protección ecológica, ciertas racionales ocupaciones que fundamentalmente garanticen el mantener grandes extensiones de suelo, bajo custodia, protección y cuidado de pocos condóminos, para lo cual se habilitaría aquellas superficies con pendientes inferiores a 20 grados de inclinación para ser ocupadas con un volumen total constructivo equivalente al 10%, en dos plantas; de esas áreas con pendientes inferiores a 20 grados, siguiendo un procedimiento especial en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Sale de la sala de sesiones el concejal Sr. Mario Guayasamín, 11h34 (20 concejales)
--

Esto es muy importante de señalar que estamos incorporando disposiciones que permitan garantizar que la zona de protección ecológica no sea mal utilizada y colocando ciertos candados, inclusive con la dotación de servicios básicos, también con la referencia e informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y estos márgenes de protección serán descontados del área útil, las zonas de protección especial.

En la tercera, en el artículo 69 de la Ordenanza No. 172 se abre la posibilidad de que en las urbanizaciones puedan tener un carácter rural residencial rural 1 y residencial rural 2. Esto también es muy importante resaltar, en virtud de que el artículo 69 de la Ordenanza No. 172 establece que se puede hacer urbanizaciones solamente en suelo urbano, al abrir el RR1 y el RR2 posibilitamos que la Unidad Regula tu Barrio no modifique la clasificación del uso del suelo, es decir se mantienen todos los asentamientos que están en trámite con clasificación de uso de suelo rural y se le asigna residencial rural 1 y residencial rural 2 para posibilitar la urbanización; tomemos en cuenta que también estarían favorecidas las urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo que hablábamos en una de las sesiones y está recogido plenamente con esta categorización para poder facilitar que concluyan con éxito el proceso de regularización.

Ingresa a la sala de sesiones el concejal Sr. Mario Guayasamín, 11h35 (21 concejales)

DISPOSICIONES FINALES

- **1ª.** La Agencia Metropolitana de Control, deberá emitir un informe anual sobre las actividades CZ4, generalmente identificados como bodegas que terminan consolidándose como industrias.
- **2ª.-** Este PUOS prevalece sobre otras normas de igual o menor jerarquía.
- **3ª.-** El PUOS y sus Anexos serán protocolizados ante Notario Público.
- **4ª.-** La vigencia del PUOS será a partir de su sanción.

En las disposiciones finales tenemos:

1. La Agencia Metropolitana de Control, deberá emitir un informe anual sobre las actividades CZ4, generalmente identificados como bodegas que terminan consolidándose como industrias. Hemos determinado en las inspecciones que inician en zonas de recurso natural renovable o zonas de protección ecológica como bodegas y luego para tratar de sorprender a la autoridad terminan convirtiéndose en industriales; entonces una de las maneras es que anualmente la Agencia Metropolitana de Control emita un informe para ver que se cumpla adecuadamente con los permisos entregados en cada una de las actividades.
2. Este PUOS prevalece sobre otras normas de igual o menor jerarquía, son temas que constan en las ordenanzas que venimos tratando.

3. El PUOS y sus anexos serán protocolizados ante Notario Público; este es un elemento novedoso y muy importante, en el cual una vez que sea aprobado por el Concejo Metropolitano pedimos que sea protocolizado para mantener un margen de transparencia y un manejo adecuado de toda la información que reposa en las entidades respectivas.
4. La vigencia del PUOS será a partir de la sanción, conforme así está establecido en los cuerpos normativos.

SE ESTABLECIÓ RETIROS DE 15m EN EJES VIALES PRINCIPALES

- Ruta Viva: segmento comprendido entre el redondel a continuación del puente sobre el Río Chiche y la Y de Pifo.
- E35
- Bypass de Pifo
- Av. Simón Bolívar desde el redondel de Santa Rosa hasta el intercambiador de Calderón.

Hay un tema muy importante que hemos establecido que son los retiros de 15 metros en los ejes viales principales. Al recorrer en las inspecciones hemos visto, por ejemplo, en la Ruta Viva el segmento comprendido entre el redondel a continuación del puente sobre el Río Chiche y la Y de Pifo, hay una proliferación de ventas de comida, ustedes habrán observado que la gente les invita a que pasen a estos restaurantes, donde venden fritada y muchas veces arriesgando su vida porque están en plena vía que es de alto tráfico y se genera un caos y un desorden desnaturalizándose la utilización de estos ejes muy importantes que conectan con el sector del oriente del Ecuador y también con el aeropuerto de Quito.

Lo mismo con la E35, el bypass de Pifo, hay obras muy importantes que el Gobierno Nacional ha realizado y que hoy por hoy ya comienzan a incorporarse este tipo de negocios o comercios y por eso es importante estos retiros que hemos hecho énfasis dentro de la comisión. En la Av. Simón Bolívar desde el redondel de Santa Rosa hasta el intercambiador de Calderón, hay que precautelar este eje vial muy importante, en donde hay diversas cantidades de comercio que están atentando contra la esencia de lo que es este eje vial principal.

PARTICIPACIÓN CIUDADANA A TRAVÉS DE COMISIONES GENERALES



PARTICIPACIÓN CIUDADANA A TRAVÉS DE COMISIONES GENERALES



PARTICIPACIÓN CIUDADANA A TRAVÉS DE COMISIONES GENERALES



PARTICIPACIÓN CIUDADANA A TRAVÉS DE COMISIONES GENERALES



PARTICIPACIÓN CIUDADANA A TRAVÉS DE COMISIONES GENERALES



PARTICIPACIÓN CIUDADANA A TRAVÉS DE COMISIONES GENERALES



PARTICIPACIÓN CIUDADANA A TRAVÉS DE COMISIONES GENERALES



PARTICIPACIÓN CIUDADANA A TRAVÉS DE COMISIONES GENERALES



PARTICIPACIÓN CIUDADANA A TRAVÉS DE COMISIONES GENERALES



PARTICIPACIÓN CIUDADANA A TRAVÉS DE COMISIONES GENERALES



PARTICIPACIÓN CIUDADANA A TRAVÉS DE COMISIONES GENERALES



PARTICIPACIÓN CIUDADANA A TRAVÉS DE COMISIONES GENERALES



PARTICIPACIÓN CIUDADANA A TRAVÉS DE COMISIONES GENERALES



CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: Tenemos participación ciudadana a través de varias comisiones generales que hemos venido trabajando a lo largo de este tiempo, dentro de la Comisión de Uso de Suelo.

SESIONES ORDINARIAS	
1	lunes 25 de agosto,2014
2	lunes 22 de septiembre,2014
3	lunes 27 de octubre, 2014
4	lunes 10 de noviembre, 2014
5	lunes 19 de enero , 2015
6	lunes 26 de enero de 2015
7	Lunes 23 de febrero de 2015
8	Lunes 19 de octubre del 2015
9	Lunes 11 de enero de 2016
10	Lunes 18 de enero de 2016
11	Lunes 25 de enero de 2016
12	Lunes 4 de abril de 2016
13	Lunes 25 de abril
14	Lunes 2 de mayo
15	Lunes 9 de mayo
16	Lunes 16 de mayo
17	Lunes 6 de junio
18	Lunes 13 de junio
19	Martes 14 de junio de 2016
20	Lunes 20 de junio
21	Lunes 27 de junio

Tenemos el registro de las sesiones ordinarias, desde el lunes 25 de agosto de 2014, que empezamos con temas que tienen relación con el PUOS, hasta el 27 de junio de 2016, son 21 sesiones ordinarias.

SESIONES EXTRAORDINARIAS	
1	Miércoles 21 de octubre de 2015
2	Lunes 26 de octubre de 2015
3	Lunes 7 de diciembre de 2015
4	Lunes 11 de abril de 2016
5	Miércoles 25 de mayo
6	Lunes 30 de mayo de 2016
7	Miércoles 22 de junio
8	Martes 28 de junio

Ocho sesiones extraordinarias.

MESAS DE TRABAJO	
1	Jueves 19 de febrero de 2015
2	Viernes 8 de mayo de 2015
3	Martes 12 de mayo
4	Martes 12 de enero de 2016
5	Miércoles 13 de enero de 2016
6	Viernes 15 de enero de 2016
7	Martes 19 de enero de 2016
8	Miércoles 20 de enero de 2016
9	Jueves 21 de enero de 2016
10	Miércoles 27 de enero de 2016
11	Viernes 29 de enero de 2016
12	Martes 2 de febrero de 2016
13	Jueves 4 de febrero de 2016
14	Miércoles 10 de febrero de 2016
15	Martes 16 de febrero de 2016
16	Viernes 19 de febrero de 2016
17	Miércoles 24 de febrero de 2016
18	Jueves 25 de febrero de 2016
19	Viernes 20 de mayo
20	Viernes 10 de junio
21	Viernes 24 de junio
22	Sábado 25 de junio

Mesas de trabajo 22, de las cuales dos mesas fueron invitados los 21 concejales para trabajar en conjunto con la Comisión de Uso de Suelo.

INSPECCIONES

1	JUEVES 14 DE MAYO DE 2015	INSPECCIÓN AL VALLE DE LOS CHILLOS
2	JUEVES 18 DE JUNIO DE 2015	INSPECCIÓN AL SECTOR DE QUITUMBE
3	MARTES 21 DE JULIO 2015	INSPECCIÓN A LA CALLE LIZARDO GARCÍA, ADMINISTRACIÓN ZONAL LA MARISCAL
4	MIÉRCOLES 22 DE JULIO DE 2015	EMPRESA OMNIBUS
5	MARTES 28 DE JULIO DE 2015	1. CALLES ALONSO DE TORRES Y SANCHO DE ANDRADE PERTENECIENTES A LA ADMINISTRACIÓN ZONAL NORTE, SAN ANDRÉS- EL BOSQUE, 2. GRANDA CENTENO- LA MAÑOSCA
6	LUNES 14 DE SEPTIEMBRE DE 2015	1. EL CORAL REDONDO 2. CIUDAD JARDÍN EL GARROCHAL 3. BARRIO SALVADOR ALLENDE

7	LUNES 21 DE SEPTIEMBRE DE 2015	1. SAN JUNA ALTO DE CUMBAYA 2. EL CEBOLLAR 3. SANTA ROSA 4. SAN PATRICIO
8	JUEVES 15 DE OCTUBRE DE 2015	1. INSPECCIÓN AL BARRIO SAN CARLOS 2. INSPECCIÓN AL BARRIO MIRAVALLE 3. INSPECCIÓN AL BARRIO EL CISNE 2 4. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO MIRASOL 5. INSPECCIÓN EN LA AV. SIMÓN BOLÍVAR, VIADUCTO A CONOCOTO, SECTOR ORIENTE QUITIÑO
9	MIÉRCOLES 21 DE OCTUBRE	6. INSPECCIÓN AL PUAE CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE LA CIUDAD DE QUITO

10	VIERNES 23 DE OCTUBRE DE 2015	<ol style="list-style-type: none"> 1. INMEDIACIONES DE LA AVENIDA SIMÓN BOLÍVAR Y PASAJE DE ACCESO AL SECTOR DE PUEBLO BLANCO INSPECCIÓN AL BARRIO CARMEN 1 2. INSPECCIÓN AL BARRIO REDÍN 2 3. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO EL CARMEN 2 4. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO REDÍN 1 5. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO INGA HUAYCO 6. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO SAN JUAN LOMA 1A 7. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO COLINAS DE LLANO GRANDE 8. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO SAN VICENTE 1 9. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO CENTRAL 10. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO HUACO 11. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO SAN VICENTE 2 12. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO LA TOLA 13. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO CANDELARIA 1 14. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO SAN JUAN LOMA 1B 15. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO CANDELARIA 2

11	29 DE OCTUBRE DE 2015	<ol style="list-style-type: none"> 1. INSPECCIÓN AL BARRIO BALCONES DE LA INMACULADA 2. INSPECCIÓN AL BARRIO EL CAJÓN 3. INSPECCIÓN AL BARRIO LA INDEPENDENCIA 4. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO ALTOS DE BELLAVISTA 5. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO 19 DE MARZO 6. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO LA PRADERA 7. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO SAN PABLO 8. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO DANIEL MONTÓYA 9. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO VIENTOS DE ESPERANZA 10. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO SENDEROS DE SAN JUAN 11. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO COLINAS DEL SOL 12. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO VISTA HERMOSA 13. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO LA PIRÁMIDE 14. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO LOS ÁNGELES 2 15. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO SANTA CLARA DE POMASQUI CALDERÓN
12	VIERNES 18 DE DICIEMBRE DE 2015	<ol style="list-style-type: none"> 1. INSPECCIÓN AL PROYECTO URBANÍSTICO ARZAK, CUMBAYA, 2. BARRIO ROJAS 3. PROLONGACION DE LA CALLE CHIMBORAZO EN CUMBAYA
13	VIERNES 22 DE ENERO DE 2016	<ol style="list-style-type: none"> 1. INSPECCIÓN A LAS CALLES PEDRO SABIO Y JOAQUÍN HERVAS 2. INSPECCIÓN A LA CALLE 533 3. INSPECCIÓN A LA CALLE 3 4. INSPECCIÓN AL PREDIO DEL PROYECTO PAÍS SOLIDARIO 5. INSPECCIÓN AL POLÍGONO UBICADO ENTRE LAS CALLES V1, COLINDANTE AL PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA 6. INSPECCIÓN AL INMUEBLE DE LA CALLE NICOLÁS SINGLES Y AV. MALDONADO 7. INSPECCIÓN A LOS SECTORES DE QUITUMBE. EL PORVENIR, GUAMANÍ, PARQUE INDUSTRIAL DE TURUBAMBA, 8. ELOY ALFARO: LUCHA DE LOS POBRES, REINA DE QUITO.

Salen de la sala de sesiones el concejal Dr. Pedro Freire, 11h41 (20 concejales)

14	MIÉRCOLES 3 DE FEBRERO DE 2016	1. INSPECCIÓN A LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DEL SEÑOR FRANCISCO LAMIÑA Y PATRICIO AYABACA
		2. INSPECCIÓN A LA CANTERA UBICADA SOBRE LAS AV. SIMÓN BOLÍVAR, SECTOR SAN PATRICIO
		3. INSPECCIÓN A LOS BARRIOS SAN PATRICIO, PINSHA ALTO, SANTA ROSA
		4. INSPECCIÓN AL PREDIO DE LA SEÑORA OFELIA RAMÓN UBICADO ENTRE LA AV. DEL ESTABLO Y CALLE E
		5. INSPECCIÓN AL PREDIO DEL COLEGIO THEODORE ANDERSON
		6. INSPECCIÓN AL SECTOR DE CHIVIQÚ
		7. INSPECCIÓN AL PREDIO DEL SEÑOR JAIME BARRIGA
		8. INSPECCIÓN A VARIOS PREDIOS EN EL SECTOR LAS PEÑAS
		9. INSPECCIÓN AL SECTOR DE NAYÓN
		10. INSPECCIÓN AL PREDIO DE PROPIEDAD DE LA COMPAÑÍA SMARTFACTORY
		11. INSPECCIÓN A LOS PREDIOS DE LOS SEÑORES FABIÁN ORTIZ Y FABIÁN ESPINOSA
		12. INSPECCIÓN A LOS PREDIOS DEL SECTOR SANTA LUCÍA EN CUMBAYÁ
		13. INSPECCIÓN A LOS SECTORES DE: LOS CHILLOS UNIVERSIDAD INTERNACIONAL, LA PULLA DE ORO,
		14. TUMBACO: SANTA ROSA, SAN PATRICIO, SAN FRANCISCO, EL CEBOLLAR, EN CUMBAYÁ; CHIVIQÚ, CAÑÓN DEL CHICHE, EN TUMBACO, ACCESOS A NAYÓN 1 Y 2, TACURI, ALTOS DEL MORAL, EN NAYÓN

15	VIERNES 12 DE FEBRERO	1. EUGENIO ESPEJO: 12 DE OCTUBRE, CASA DE LA CULTURA, ,
		2. CANAL 8, GASPAR DE VILLARROEL
		3. EL BATÁN, LA Y, LA PULIDA, SECTOR PORTUGAL, ELOY ALFARO
		4. LA DELICIA: ZONA INDUSTRIAL,
		5. HIPÓDROMO,
		6. COMUNIDAD DE RAYOCUCHO,
16	MARTES 23 DE FEBRERO DE 2016	ADMINISTRACIÓN ZONAL LOS CHILLOS - TUMBACO-NAIQ-NORTE Y CALDERÓN
		1. INSPECCIÓN AL SECTOR DE CONOCOTO BAJO-SEÑOR LUIS VILANA
		2. INSPECCIÓN AL SECTOR DE YANAHUAICO DE AMAGUANA
		3. INSPECCIÓN AL BARRIO LA FLORIDA DE AMAGUANA
		4. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO CARAPUNCO DE AMAGUANA
		5. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO SAN JUAN DE AMAGUANA
		6. INSPECCIÓN REALIZADA AL SECTOR DE JARDINES DE LA COCHA
		7. INSPECCIÓN REALIZADA A LA PROPIEDAD DEL SEÑOR RUBÉN BURBANO QUEVEDO
		8. INSPECCIÓN REALIZADA AL SECTOR DE LAS PEÑAS
		9. INSPECCIÓN REALIZADA AL PREDIO DEL SEÑOR NELSON GÁVEZ
		10. INSPECCIÓN REALIZADA AL PREDIO DE LA COMPAÑÍA FORNAX GROUP
		11. INSPECCIÓN REALIZADA AL PROYECTO CONSTRUCTIVO HOLIDAY INN
		12. INSPECCIÓN REALIZADA A LOS PREDIOS DE LA URBANIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE AVIACIÓN CIVIL
		13. INSPECCIÓN REALIZADA AL PREDIO SEÑOR CRISTIAN JURADO
14. INSPECCIÓN REALIZADA AL PREDIO DE TABABELA BUSINESS TBH		
15. INSPECCIÓN REALIZADA AL PREDIO INMOFREGAYO-GUAYLLABAMBA		
16. INSPECCIÓN REALIZADA AL SECTOR DE LA CANDELARIA DECALDERÓN		
17. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO COLLAS		
18. INSPECCIÓN REALIZADA AL SECTOR SAN ISIDRO		
19. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO BELLO HORIZONTE ETA ETAPA B		
20. INSPECCIÓN REALIZADA AL BARRIO EL COMÚN ALTO, CALDERÓN		

17	MIÉRCOLES 9 DE MARZO DE 2016	<ol style="list-style-type: none"> 1. INSPECCIÓN BARRIO LOS TILOS 2. INSPECCIÓN BARRIO EL PORVENIR Y PROPIEDAD DE LOS HEREDEROS SERRANO SÁENZ Y ENRÍQUEZ SÁENZ 3.- INSPECCIÓN BARRIO ESPEJO, HUARCAY, LA MERCED, SAN FRANCISCO 4.INSPECCIÓN LA INDEPENDENCIA 5.- INSPECCIÓN BARRIO LA CRISTALINA 6.INSPECCIÓN LA LIBERTAD DE CHILLOGALLO 7.- INSPECCIÓN LA DOLORES, 9 DICIEMBRE, LAS CUMBRES I Y II, EL RANCHO
18	1 DE ABRIL DE 2016	<ol style="list-style-type: none"> 1. INSPECCIÓN A LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DEL SEÑOR LUIS ARROYO 2. INSPECCIÓN AL SECTOR DONDE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE DEL SEÑOR JAIME ACOSTA HOLGUÍN 3. INSPECCIÓN AL SECTOR CENTRAL DE LA PARROQUIA NAYÓN 4. INSPECCIÓN A LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE LA SEÑORA TANIA FALCONI 5. INSPECCIÓN A AL PREDIO DE LA FAMILIA GUERRA 6. INSPECCIÓN A LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DEL FIDEICOMISO ROJAS 7. INSPECCIÓN A LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DEL SEÑOR SANTIAGO FIGUEROA 8. INSPECCIÓN A LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE LA SEÑORA ROSA POVEDA 9. INSPECCIÓN A LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE LOS SEÑORES MANUEL LÓPEZ Y DR. DIEGO ESCOBAR 10. INSPECCIÓN A LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE CHIMBORAZO Y PASAJE 5/N DE LA FAMILIA ARBOLEDA

19	MIÉRCOLES 4 DE MAYO	<ol style="list-style-type: none"> 1. INSPECCIÓN A LOS PREDIOS DE LA SEÑORA MARÍA EULALIA RODRIGUEZ BUCHELI 2. INSPECCIÓN AL PREDIO DEL SEÑOR CARLOS PINO 3. INSPECCIÓN A LOS PREDIOS DE LOS SEÑORES JOSÉ RÍOFRÍO Y FABIÁN VALDIVIEZO 4. INSPECCIÓN AL PREDIO DE LA SEÑORA OFELIA RAMÓN UBICADO ENTRE LA AV. DEL ESTABLO Y CALLE E 5. INSPECCIÓN AL PREDIO DEL COLEGIO THEODORE ANDERSON 6. INSPECCIÓN AL SECTOR DE CHIVIQÚI 7. INSPECCIÓN AL PREDIO DEL SEÑOR JAIME BARRIGA 8. INSPECCIÓN A VARIOS PREDIOS EN EL SECTOR LAS PEÑAS 9. INSPECCIÓN AL SECTOR DE NAYÓN 10. INSPECCIÓN AL PREDIO DE PROPIEDAD DE LA COMPAÑÍA SMARTFACTORY 11. INSPECCIÓN A LOS PREDIOS DE LOS SEÑORES FABIÁN ORTIZ Y FABIÁN ESPINOSA 12. INMEDIACIONES DE LA CALLE SAN PEDRO E INGRESO AL SECTOR LAS PEÑAS DE TUMBACO- PREDIO SEÑORA MARÍA BUCHELI- ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO 13. INSPECCIÓN A GUAYLABAMBA. EN ESTA ZONA ATENDIMOS LA SOLICITUD DE CAMBIO DE USO Y ZONIFICACIÓN DE UN PREDIO, A ZONA AGRÍCOLA RESIDENCIAL, EL SECTOR DE PALIJO, EN TUMBACO, CERCA DE LA ZONA DEL RÍO CHICHE EN TUMBACO, LAS PEÑAS, SECTOR DE LA AV. SIMÓN BOLÍVAR 14. INSPECCIÓN A LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DEL SEÑOR DIEGO TOCAÍN
20	MIÉRCOLES 8 DE JUNIO	<ol style="list-style-type: none"> 1. INSPECCIONES LOS SECTORES DE LA GONZALEZ SUAREZ Y EN LA FLORESTA EN LA CALLE ISABEL LA CATÓLICA, Y GANGOTENA 2. DOS PUNTOS VISITADOS EN LA GONZALES SUAREZ

Tenemos un sinnúmero de inspecciones que hemos venido realizando a diferentes lugares, a todas las administraciones zonales que comprenden la parte administrativa del Distrito Metropolitano de Quito.

ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE



En la Administración Zonal Quitumbe hemos realizado varias inspecciones revisando el territorio.

ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN



En la Administración Calderón, lo propio.

ADMINISTRACIÓN ZONAL LA MARISCAL



En la Administración Zona La Mariscal.

ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO



En la Administración Eloy Alfaro.

ADMINISTRACIÓN ZONAL LOS CHILLOS



En la Administración Zonal Los Chillos.

ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO



En la Administración Tumbaco.

ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO



En la Administración Eugenio Espejo.

ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA



En la Administración La Delicia.

ADMINISTRACIÓN MANUELA SÁENZ



En la Administración Manuela Sáenz.

RECONOCIMIENTOS

- CONCEJALES MIEMBROS DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO Y SUS RESPECTIVOS DESPACHOS.
- CONCEJALES METROPOLITANOS: LUISA MALDONADO, MARIO GRANDA, PEDRO FREIRE, RENATA MORENO, RENATA SALVADOR, SUSANA CASTAÑEDA, DANIELA CHACÓN, IVONE VON LIPPKE, KAREN SÁNCHEZ, EDDY SÁNCHEZ
- SECRETARÍA DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA
- PROCURADURÍA METROPOLITANA
- SECRETARÍA GENERAL DEL DMQ.
- DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA
- DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO
- ADMINISTRACIONES ZONALES: CALDERÓN, LA DELICIA, EUGENIO ESPEJO, MANUELA SÁENZ, ELOY ALFARO, QUITUMBE, LOS CHILLOS, TUMBACO, LA MARISCAL
- JUNTAS PARROQUIALES: CUMBAYÁ, NANEGAL, NANEGALITO, AMAGUAÑA, PACTO, GUALEA, NONO, CONOCOTO, SAN JOSÉ DE MINAS, PUÉLLARO, CHAVEZPAMBA, LLOA, CALACALÍ ENTRE OTRAS

Es importante, también ya finalizando la presentación de este proyecto, desde la presidencia de la Comisión de Uso Suelo, reconocer la participación activa con muchísima responsabilidad de todos los concejales miembros de la Comisión de Uso de Suelo y sus respectivos despachos; concejales metropolitanos que de una u otra manera coadyuvaron a la solución de problemas sociales que in situ pudimos evidenciar con la concejala Luisa Maldonado, el concejal Mario Granda, el concejal Pedro Freire, la concejala Renata Moreno, la concejala Renata Salvador, la concejala Susana Castañeda; Daniela Chacón; Ivone Von Lippke, Karen Sánchez; Eddy Sánchez, han aportado con sus preocupaciones y sugerencias muy propositivamente a determinados temas.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda desde luego, con quienes hemos trabajado desde el inicio; la Procuraduría Metropolitana con su asesoramiento que siempre ha sido muy oportuno y eficaz; la Secretaría General del Distrito Metropolitano; la Dirección Metropolitana Tributaria; la Dirección Metropolitana de Catastro; todas las administraciones zonales sin excepción; las juntas parroquiales, entre ellas las que están ahí señaladas. Con esto quiero reiterar el agradecimiento a mis compañeros concejales; a la parte técnica y jurídica que han hecho posible la presentación de este proyecto. Sí usted me permite, señor Alcalde, solicitaría que también exponga el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, además requeriría a las compañeras y compañeros concejales nos permitan utilizar más de los veinte minutos establecidos. Hemos corrido en la presentación porque así reza la Resolución No. C 074, pero si es importante brindar la oportunidad para que el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda realice una exposición satisfactoria a los concejales, sobre temas muy importantes.

SEÑOR ALCALDE: Adelante, señor Secretario, por favor.

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA: Buenos días señor Alcalde, señoras y señores concejales, autoridades municipales, público presente. Vamos a dar paso a la presentación de esta ordenanza que pone a su consideración el Plan de Uso y Ocupación del Suelo; se trata de una actualización del plan, en virtud de que en la Ordenanza No. 041 que es la que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se establece un plazo perentorio para que la Secretaría pueda desarrollar este instrumento que regula los usos y la ocupación del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, plazo

que a su vez fue reformado por ustedes, ampliándonos un tiempo adicional producto de la complejidad y de lo abarcativo de este instrumento. De manera que, lo que estamos haciendo es presentar este largo resultado de trabajo que ha manifestado el Presidente de la Comisión de Uso de Suelo. Procede a dar lectura de la diapositiva siguiente:

SECRETARÍA DE
TERRITORIO
ALCALDÍA

PMDOT

La Ordenanza Metropolitana No. 0041 que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, R. O. No. 467 del 26 de marzo de 2015, aprueba y expide el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) 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.

Se expide la Ordenanza No. 0095 Reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 041, sancionada el 28 de diciembre de 2015 que amplía el plazo a once meses.

Nosotros entregamos para consideración de la Comisión de Uso de Suelo, el PUOS precisamente el día en que vencieron los once meses. Da lectura A las diapositivas siguientes:

PUOS

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) es un instrumento de regulación metropolitana que es parte del PMDOT, que 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.

Este instrumento nos dice lo que podemos hacer en los predios del distrito, tanto en actividades como en intensidades de uso, es un instrumento de regulación. Los planes parciales, planes especiales y PUAES, estos tres instrumentos menores tienen la capacidad de actualizar las determinaciones urbanísticas del instrumento general que es el PUOS.

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

Artículo 1.- Se aprueba el documento que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y su anexo que corresponde al Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIU) vigente, y los siguientes mapas:

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.

Artículos 2, 3 y 4.

Disposiciones Transitorias, Reformatorias y Finales

Ingresa a la sala de sesiones el concejal Dr. Pedro Freire, 11h43 (21 concejales)

Efectivamente, el concejal Garnica ha desarrollado ampliamente los contenidos de la ordenanza; se trata de una ordenanza modificatoria a la Ordenanza No. 0041 que es la del PMDOT y en su artículo primero se señala que se aprobaría el documento del Plan de Uso y Ocupación del Suelo y su anexo correspondiente al Clasificador Internacional Industrial Uniforme, este clasificador es una herramienta internacional de clasificación de las actividades económicas y está regido por las Naciones Unidas vigente y se cambiarían los siguientes mapas que son parte de los documentos en anexo que ustedes han recibido y que serán sujetos a su análisis.

El mapa U2 que es el de los usos de suelo principales; el mapa Z2 que es de asignaciones generales de la zonificación por edificabilidad y forma de ocupación; el mapa V2 que es de los derechos de vías; y, el mapa P2 que son las áreas de protección especial. Vamos a realizar un desglose rápidamente de estos mapas; y, en los artículos 2, 3 y 4 se desarrollan ciertos contenidos particulares que el concejal Garnica ya expresó e incluyen disposiciones transitorias, reformatorias y finales que son de su conocimiento.



Artículo 2.- 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 RTAU, así como las normas urbanísticas vigentes en el DMQ.

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 3.- 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 la de su entorno inmediato.

La Secretaria 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 4. 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.

Disposiciones

El artículo dos, es un artículo particularmente importante ya que señala que 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, tal vez esta es la frase importante “a desarrollarse en una edificación que ya existe”, deberán adecuar sus instalaciones cumpliendo con las condiciones mínimas en materia de reglas técnicas de urbanismo, así como las normas urbanísticas vigentes para Quito, esto quiere decir que no vamos a impedir que exista una renovación de licenciamiento en predios que tienen edificaciones existentes pero lo que si se va a exigir es que esas edificaciones cumplan la normativa para acoger esas actividades económicas.

Además, hemos incorporado que la Agencia Metropolitana de Control sea la entidad de verificación del cumplimiento de esta disposición, concretamente la disposición del cumplimiento de reglas técnicas, previo a que la autoridad administrativa otorgante entregue las LUAES. Este es un filtro de calidad técnica.

SEÑOR ALCALDE: Concejal Albán.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: El secretario está repitiendo lo que ya señaló el concejal Garnica, sugiero que realice una exposición complementaria de los aspectos más técnicos.

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA: Correcto.

ÍNDICE

PLAN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

DE LA ESTRUCTURACIÓN DEL TERRITORIO DE ACUERDO CON EL PMDOT
DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y LA ESTRUCTURA DEL TERRITORIO

1. USOS DE SUELO

- 1.1 ASIGNACIONES DE LOS USOS DE SUELO
- 1.2 COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DE SUELO
- 1.3 RIESGOS

2. ZONIFICACIÓN POR LA EDIFICABILIDAD Y LA FORMA DE OCUPACIÓN DE SUELO

- 2.1 ASIGNACIONES DE LA ZONIFICACIÓN
- 2.2 ALTURA DE LOCAL Y EDIFICACIÓN
- 2.3 RETIROS DE CONSTRUCCIÓN
- 2.4 CONSIDERACIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO

3. ESTRUCTURA VIAL

4. ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Este es el gran índice del anexo al PUOS que es el que establece el Plan de Uso y Ocupación de Suelo y es un documento que va anexado a la ordenanza. No me voy a detener a desarrollar los puntos, sencillamente quería decir que ese instrumento contiene: los usos de suelo, clasifica los diferentes usos de suelo urbanos y rurales que tiene Quito, señala las compatibilidades de los usos de suelo, se amplía el cuadro de compatibilidades de manera importante y señala una política de riesgos y concretamente la figura que se ha optado es quitar el uso de suelo de riesgos que antes pesaba sobre los predios y ha quedado los riesgos como una afectación sujeta a un cumplimiento de normativas técnicas para la habilitación de predios en riesgo.

En el segundo capítulo se desarrolla la zonificación por la edificabilidad y la forma de ocupación del suelo, están desglosadas las asignaciones de zonificación, las alturas de los locales y edificación, ahí se dice como se deben interpretar las alturas de los edificios y las pendientes. Los retiros que se aplican a las construcciones y consideraciones generales para la habilitación del suelo.

En el tercer componente se clasifica la estructura vial por la jerarquía de las vías, fundamentalmente, asignándoles el orden de arteriales, colectoras o vías principales y se les asigna anchos viales.

Finalmente, se desglosan las áreas de protección especial que son todas las áreas afectadas por infraestructura de características estratégicas nacionales: acueductos, oleoductos, vías de transmisión eléctrica, entre otras. Ésta es la estructura del documento.

Suelo urbano

Es el ocupado por asentamientos humanos agrupados y emplazados dentro de un límite de territorio que cuenta con redes viales y de infraestructura de servicios de manera continua y estructurada con un sistema interrelacionado de equipamientos y espacios públicos y privados; estos asentamientos humanos pueden conformar diferentes escalas territoriales e incluyen los núcleos urbanos en suelo rural.

Suelo rural (Adaptado de acuerdo a la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales RO. No. 711 de marzo 14 2016).

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, y otras actividades productivas; recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección y de uso residencial bajo modalidad específica.

La división político-administrativa del DMQ, clasifica a las parroquias como urbanas y rurales, delimitándose áreas urbanas dentro de la circunscripción de cada parroquia rural.

Tal vez, rápidamente señalar que la definición de suelo urbano y luego la definición de suelo rural. Se entiende por suelo urbano aquel que es ocupado por asentamientos humanos agrupados y emplazados dentro de un límite de territorio que cuenta con redes viales y de infraestructura de servicios de manera continua y estructurada con un sistema interrelacionado de equipamientos y espacios públicos y privados; estos asentamientos humanos pueden conformar diferentes escalas territoriales e incluyen los núcleos urbanos en suelo rural. Esta es la definición que, en realidad, ya existía en el PUOS anterior pero que ha sido afinado y hay que notar que incluyen núcleos urbanos en suelo rural, es decir las cabeceras parroquiales de nuestras parroquias rurales son consideradas como suelo urbano.

Sale de la sala de sesiones la concejala Sra. Ivone Von Lippke, 11h49 (20 concejales)

Se ha modificado la definición de suelo rural, adoptando aquello de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales que recientemente fue publicada y responde a esta definición: 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, y otras actividades productivas; recreativas, eco turísticas, de conservación, de protección y de uso residencial bajo modalidad específica.

La división político-administrativa del Distrito Metropolitano de Quito, clasifica a las parroquias como urbanas y rurales, delimitándose áreas urbanas dentro de la circunscripción de cada parroquia rural. Se ha incorporado esta definición más amplia del suelo rural.



INCORPORACIONES AL PUOS

Residencial Rural 1 (RR1).- Asentamientos humanos agrupados, localizados en el área rural de forma aislada; conformados por un loteo regular y estructura vial definida.

La estructura de loteo tiene un área entre 200 a 2500 m2. La regularización del asentamiento se determinará de acuerdo con la conformación del loteo.

Residencial Rural 2 (RR2).- Asentamientos humanos agrupados de manera espontánea, localizados en el área rural de forma aislada, con alto grado de fraccionamiento, loteo irregular y estructura vial parcialmente definida.

La estructura del loteo es variable entre 300 m2 hasta 2.500 m2. La regularización del asentamiento se determinará de acuerdo con la conformación del loteo.

**Cuadros referenciales de equipamientos y de actividades económicas.
Asignación del riesgo como una afectación.**

Incorporaciones importantes al PUOS, ya lo dijo el concejal Garnica, rápidamente insistir que se han creado estos dos usos de suelo en el ámbito de la ruralidad. El Residencial Rural 1 (RR1) que responde a asentamientos humanos agrupados, localizados en el área rural de forma aislada; conformados por un loteo regular y estructura vial definida.

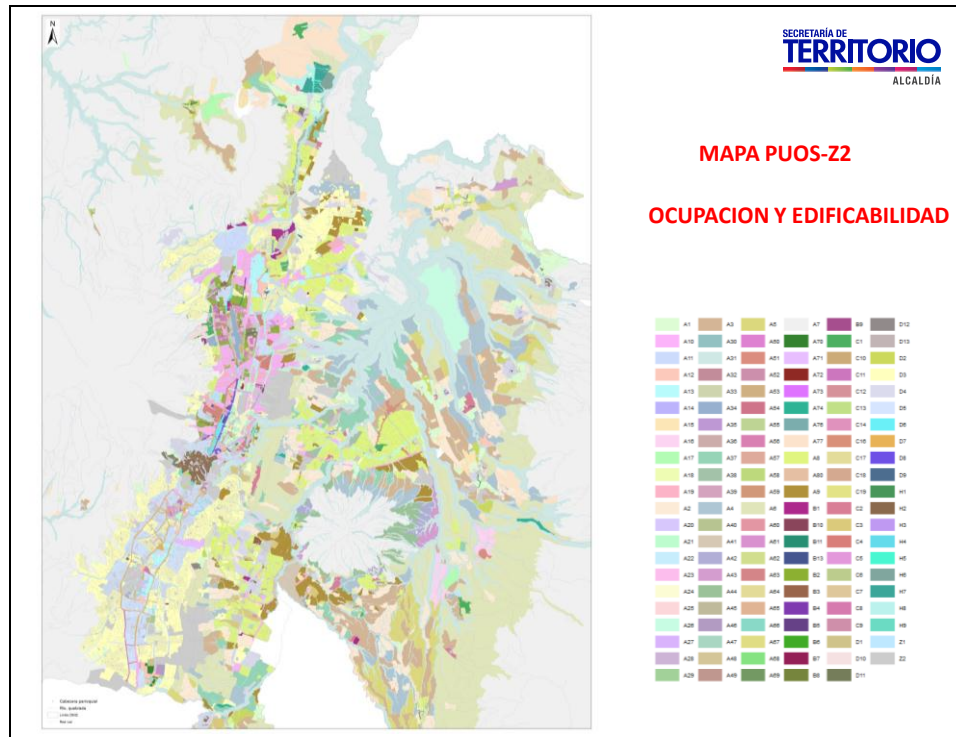
Estamos hablando típicamente de los huertos familiares que se aprobaban antes, es decir lotizaciones con generosas superficies de terrenos y que tienen una villa implantada en el centro, para tener una idea, eso es RR1, generalmente están próximos a la mancha urbana.

El Residencial Rural 2 (RR2), son asentamientos humanos agrupados de manera espontánea, localizados en el área rural de forma aislada, con un alto grado de fraccionamiento, loteo irregular y estructura vial parcialmente definida. Estamos hablando de anejos, caseríos, pequeños asentamientos que generalmente son visibles, por ejemplo en el noroccidente de Quito e incluso en algunas parroquias nororientales que se han constituido básicamente en caseríos donde se vinculan los campesinos y tienen servicios en pequeña escala.

La estructura de loteo es variable entre 300 y 2500 m². La regularización del asentamiento se determinará de acuerdo a la conformación del loteo. Esto es importante porque en el proceso de reconocimiento de estos asentamientos que son productos de herencia, de huasipungueros, se permitiría un proceso de regularización a través de la Unidad Especial de Regularización de Barrios sujeto a estas características.

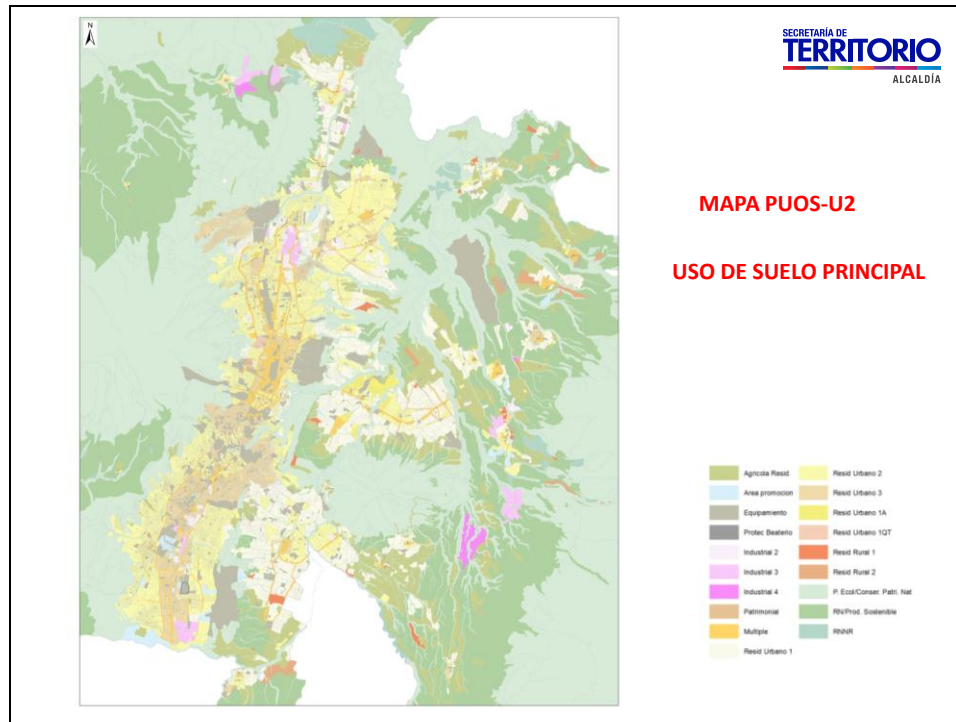
Sale de la sala de sesiones el concejal Dr. Mario Granda, 11h52 (19 concejales)

Hay incorporación de cuadros referenciales de equipamientos y de actividades económicas para este tipo de asentamientos y evidentemente se asigna al riesgo como una afectación y no como un uso de suelo, como se señaló.

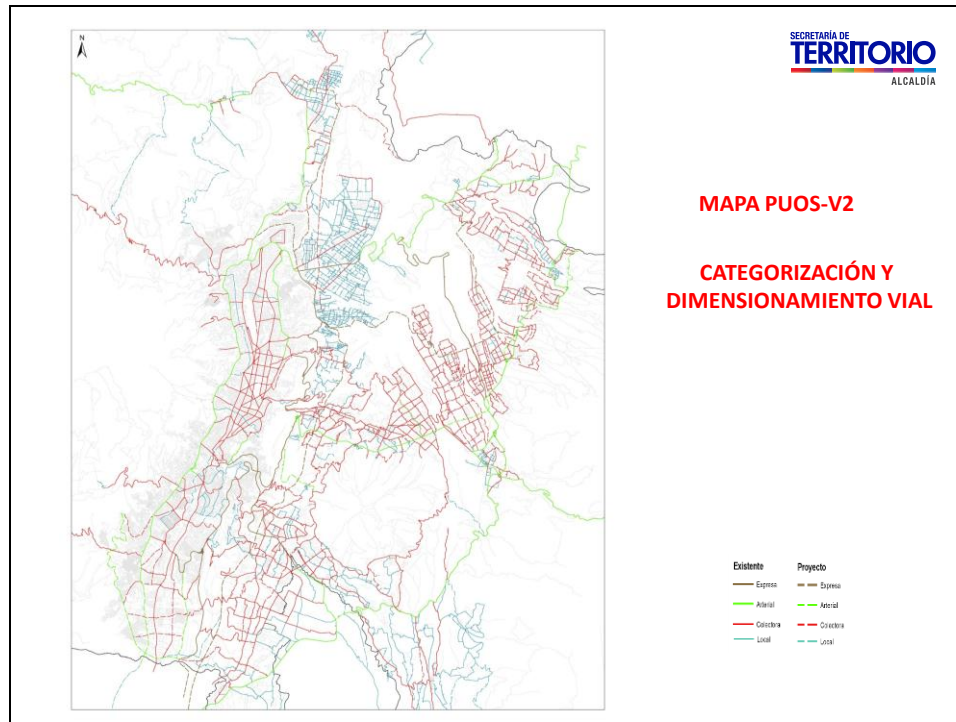


Aquí vamos a ingresar rápidamente a la descripción de los mapas que constan dentro del anexo para su estudio; este es el de ocupación y edificabilidad; y, como ustedes ven el tapiz o barajas de posibilidades de aprovechamiento en términos de zonificación, esto es ocupación, retiros, altura de las edificaciones, coeficientes de ocupación, son alrededor de 77 gamas de posibilidades de zonificación del suelo, son las tradicionales, aquí no existen incorporaciones, salvo para la RR1 y la RR2.

Este mapa, evidentemente, está a su disposición en complementación se ha entregado una matriz de los cambios que se han operado a nivel de polígonos territoriales para que ustedes puedan ver qué pasaba en el PUOS vigente y que se propone en la versión 2016.

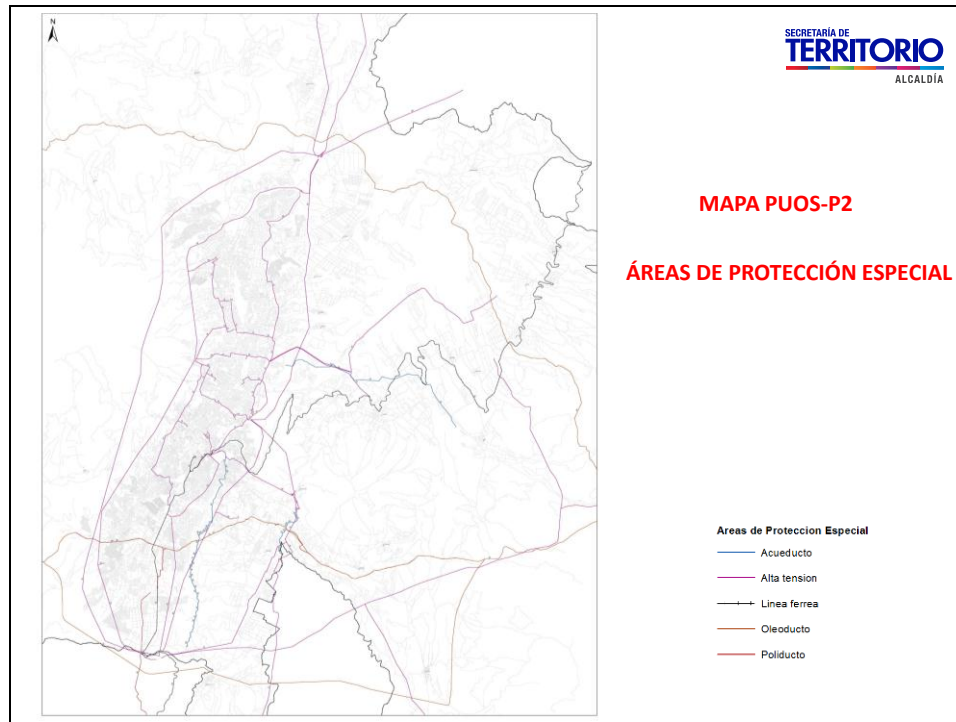


Este es el Mapa de Uso de Suelo principal, aquí la gama es menos variada, básicamente en suelo urbano estamos hablando de suelos residenciales, R1 a R3, de suelo múltiple, de suelos industriales más los equipamientos y en suelo rural estamos hablando de suelos agrícola residenciales, recurso natural renovable, recurso natural no renovable, protección ecológica como los principales usos. Este es el mapa que se consigna.



El mapa de la categorización y dimensionamiento vial, que es básicamente la estructuración de las vías existentes que se recogen, se han incorporado todas las vías que han aprobado las administraciones zonales durante el quinquenio 2011 – 2016, es decir existe una actualización de la base cartográfica de esas vías. Habido un trabajo nutrido con las administraciones zonales, se recogen igualmente vías arteriales, expresas que están en los proyectos metropolitanos viales, por ejemplo, la avenida Simón Bolívar, que fue mencionada por el concejal Garnica, es una de esas; posiblemente la Padre Carollo es otra de esas. Igualmente están las vías colectoras que están representadas.

Ingresa a la sala de sesiones la concejala Sra. Ivone Von Lippke, 11h56 (20 concejales)

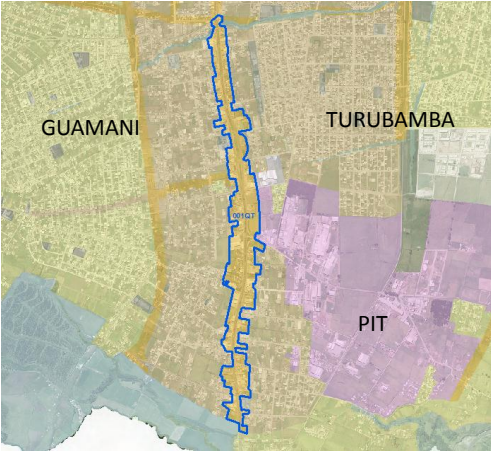


Finalmente, el mapa de las afectaciones de protección especial, donde están los acueductos, las líneas de alta tensión, las líneas férreas, los oleoductos y los poliductos. Aquí se ha actualizado en función de la información que nos han remitido las empresas nacionales, los estamentos nacionales que rigen estos sectores estratégicos, están incorporados.

Estos son los cuatro grandes mapas que componen el Plan de Uso y Ocupación del Suelo. A manera de ejemplo queremos mostrarles como se han operado cambios ya en el territorio.

SECRETARÍA DE TERRITORIO
ALCALDÍA

Matilde Alvarez – Z.A. QUITUMBE



CAMBIOS

Código Cambio : 001QT

Uso Actual: Industrial
Uso Propuesto: Múltiple

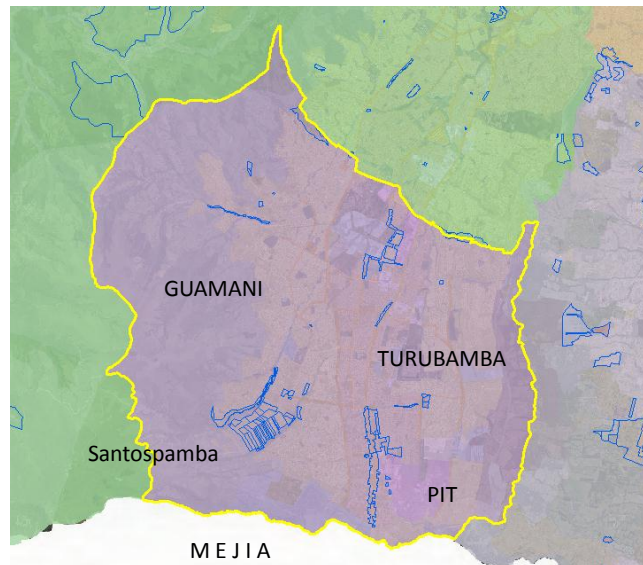
Zonif. Actual: A45 (A804i-70)
Zonif. Propuesta: A604-50

Motivo: Ausencia de industrias

Hemos tomado un par de cambios que están situados en dos o tres zonas de la ciudad para que ustedes observen los cambios operados y que puedan tener el ejemplo que les permitirá leer estas matrices que describen los cambios y las razones por las cuales se han realizado esos cambios. Estamos en el sector de Quitumbe, la Administración Zonal de Quitumbe entre Guamaní y Turubamba, lo que ustedes observan a lo largo de la línea vertical que está en la parte inferior central de la pantalla, donde dice Turubamba y abajo PIT, estamos hablando del eje de la Maldonado, en el barrio denominado Matilde Álvarez, a lo largo de ese eje, de dos punto un kilómetros de largo se ha operado un cambio que antes tipificaba este sector como Industrial de Mediano Impacto y se lo ha cambiado a múltiple, residencial múltiple.

Este cambio importante que afecta a todo ese polígono longitudinal que ustedes observan, implica que el uso predominante de ahora en más será un residencial múltiple y que esto responde a que no hay suficiente presencia de industrias en ese sector; luego de un fino recorrido de campo, hemos determinado que no hay suficiente tejido industrial como para mantener el uso industrial y por lo tanto en la gradación se ha bajado de un piso y pasó a ser múltiple.

Cambios – Z.A. Quitumbe



Otro cambio operado es en el sector de Santospamba, en la parte alta de Guamaní, lo que estamos viendo a la izquierda de la pantalla, en la parte inferior, ahí han existido procesos importantes de regularización de barrios en estas suertes de lotes longitudinales que tenían un origen agrario, pues lo que estamos haciendo es reconociendo todas las ordenanzas aprobatorias del reconocimiento barrial e incorporando la zonificación que esas ordenanzas mandan.

Igualmente, se han operado cambios en el sector de Quitumbe; en las estribaciones del Plan Quitumbe sobre el eje de la avenida Cóndor Ñan y Quitumbe Ñan, donde la propuesta es bajar de un nivel la gradación pasando de múltiple a R3 – residencial tres, en virtud de que en ese sector se han acumulado centros de entretenimiento nocturno como karaokes, bares y discotecas que por su densidad de localización han comenzado a tener impactos y afectaciones a la actividad residencial preponderante en ese sector.

Estos tres casos que hemos ejemplificado aquí son los que ustedes encontrarán expresos en cada uno de los ítems de las matrices que son anexos a esta actualización del PUOS.

Este es el caso de Matilde Álvarez, es decir es un zoom, es una ampliación del primer caso que les habíamos expuesto a lo largo del eje de la Maldonado, la zonificación actual era de industrial pasa a múltiple e igualmente se hizo un ajuste de la zonificación pasando de predios de 800 m² como lote mínimo y cuatro pisos a predios de 600 m² con cuatro pisos, se ha bajado un poco el coeficiente en planta baja, nuevamente insisto porque los recorridos in situ han demostrado que no hay suficiente actividad industrial y que más bien en múltiple las actividades de economía de escala y de conglomeración vinculadas al parque industrial Turubamba, permiten funcionar perfectamente en uso de suelo múltiple.

Ese era el ejemplo que queríamos dar, evidentemente, se ha hecho esto por cada una de las administraciones zonales, de manera que ustedes tienen ocho casuísticas con ocho matrices de cambio que ustedes podrán analizar.

Valoración Compensatoria por cambios en el PUOS

Valoración compensatoria= (0.25% (valor final- valor inicial- costo de construcción)) x área edificable.

Dónde:

Valor final = precio comercial por metro cuadrado de construcción proporcionado por la Dirección Metropolitana de Catastro para el lote correspondiente.

Valor inicial= Precio del AIVA vigente para cada lote de terreno.
Costo de construcción= es la suma de los costos directos más indirectos proporcionados por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

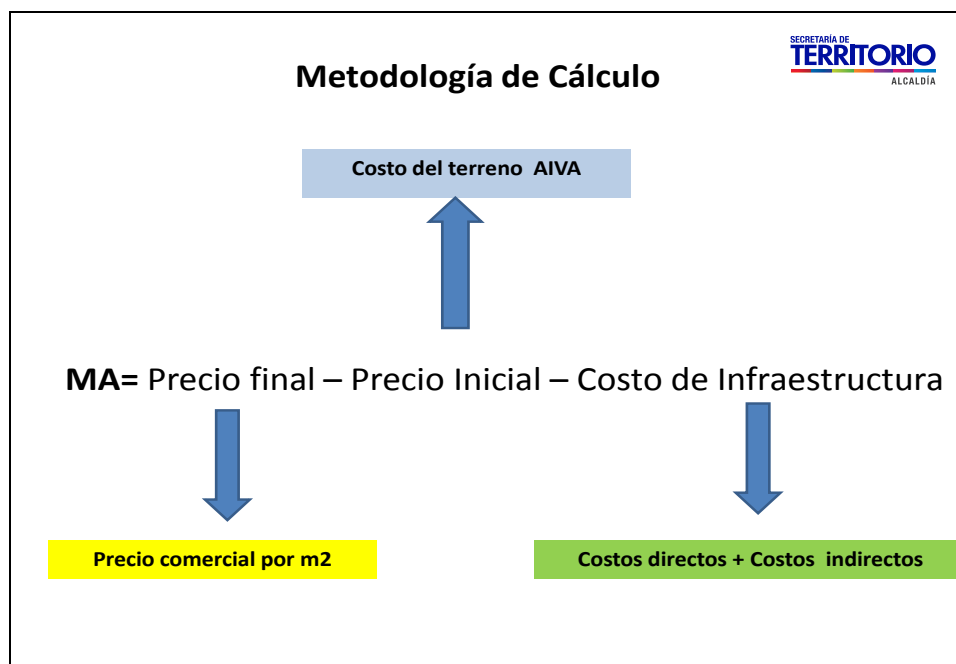
Área edificable = área total a incrementarse x 0.85

Aquí hay un tema importante de innovación y es que ha existido un consenso sobre la legitimidad de que las mejoras en los términos de uso y ocupación de suelo de los predios que se benefician de mayores índices de aprovechamiento urbanístico, producto de este cambio, serían sujetas a una valoración compensatoria, esta es una forma de captura de plusvalías por ese beneficio adicional que les está entregando el PUOS a predios particulares.

Quería detenerme un poco en esta fórmula que es la salió con informe positivo de la Comisión de Uso de Suelo, para que nos familiaricemos con el concepto de esta fórmula que posiblemente va a llamar su atención. Entonces la valoración compensatoria como habíamos dicho es un instrumento, es el apelativo del instrumento de captura de plusvalía. La plusvalía en este caso responde al beneficio en la valorización del predio que se obtiene por un cambio normativo ascendente, por un mayor aprovechamiento del predio producto del cambio normativo que estamos operando en este PUOS.

Esta valoración compensatoria sería equivalente a un porcentaje que en este caso se ha fijado en el 0,25%, no es el 25% entiéndase es el 0,25% de la siguiente fórmula: la diferencia entre el valor final, entendemos que el valor final es el precio de venta estimado por m2, menos de cada metro cuadrado de una construcción, menos el valor inicial del terreno, menos el costo de la construcción de cada metro cuadrado que se multiplicaría por el área edificable excedente; es decir lo que adicionalmente se le está entregando a un dueño o a un promotor producto del cambio del uso de suelo.

Esta fórmula hace que el municipio capture un porcentaje de un mayor aprovechamiento que producto del PUOS, se le está entregando o beneficiando a dueños de predios o a promotores inmobiliarios.



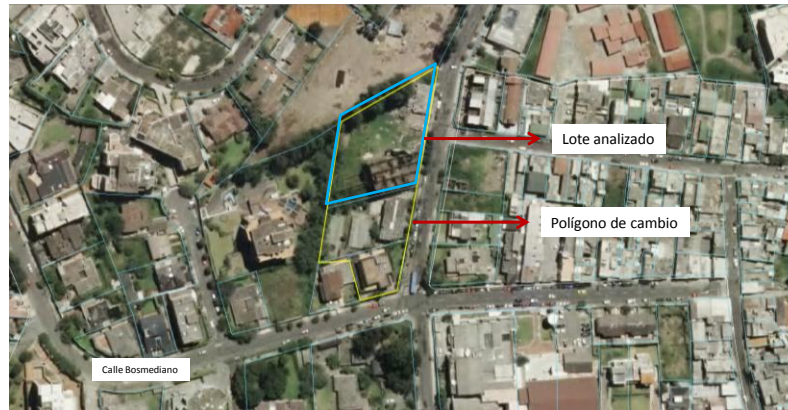
Sale de la sala de sesiones el concejal Sr. Jorge Albán, 12h02 (19 concejales)

Aquí está el concepto de la fórmula que voy a permitirme describir. Este mayor aprovechamiento o esta valoración compensatoria es: la diferencia entre el precio final que se entiende que es en realidad el precio de venta estimado por metro cuadrado en una actividad inmobiliaria; por ejemplo en un predio del hiper centro de Quito ¿en cuánto se vende el metro cuadrado en el hiper centro de Quito? Oscila entre 1600 y 2000 dólares el metro cuadrado de venta, ese sería el precio final, al cual le restamos el precio inicial del terreno, en cuanto está determinando la autoridad catastral el precio de un metro cuadrado en esa misma área y ese precio del metro cuadrado responde a la participación del valor del terreno, del componente del terreno dentro de la estructuración de costos totales del proyecto, a eso le llamamos precio inicial del terreno y a eso igualmente restamos el costo de la infraestructura que es el costo directo más el costo indirecto que el constructor, el propietario o el promotor inmobiliario ponen para construir cada uno de los metros cuadrados de ese edificio.

Esta diferencia entre el precio final y los costos de la operación inmobiliaria se le multiplica por este factor del 0,25% y finalmente por el área del excedente útil, del área vendible.

Ingresa a la sala de sesiones el concejal Sr. Jorge Albán, 12h03 (20 concejales)

Ejemplo Valoración Compensatoria: Sector Iñaquito



SECTOR	PREDIO	ZONIFICACIÓN ACTUAL	ZONIFICACIÓN PROPUESTA	AREA PREDIO (S)	PRECIO FINAL	PRECIO INICIAL	COSTO INFRAESTRUCTURA	MAYOR APROVECHAMIENTO	Área Total aumentada	Área útil beneficiada	Incremento de valor	Valor Compensatorio
					PF	PI	C	MA=PF-PI-C		85%		0.25 %
Iñaquito	2501	A604-50	A606-50	3.008,00	1600	390,00	750	460	3.008,00	2.556,80	1.176.128,00	\$ 2.940,32

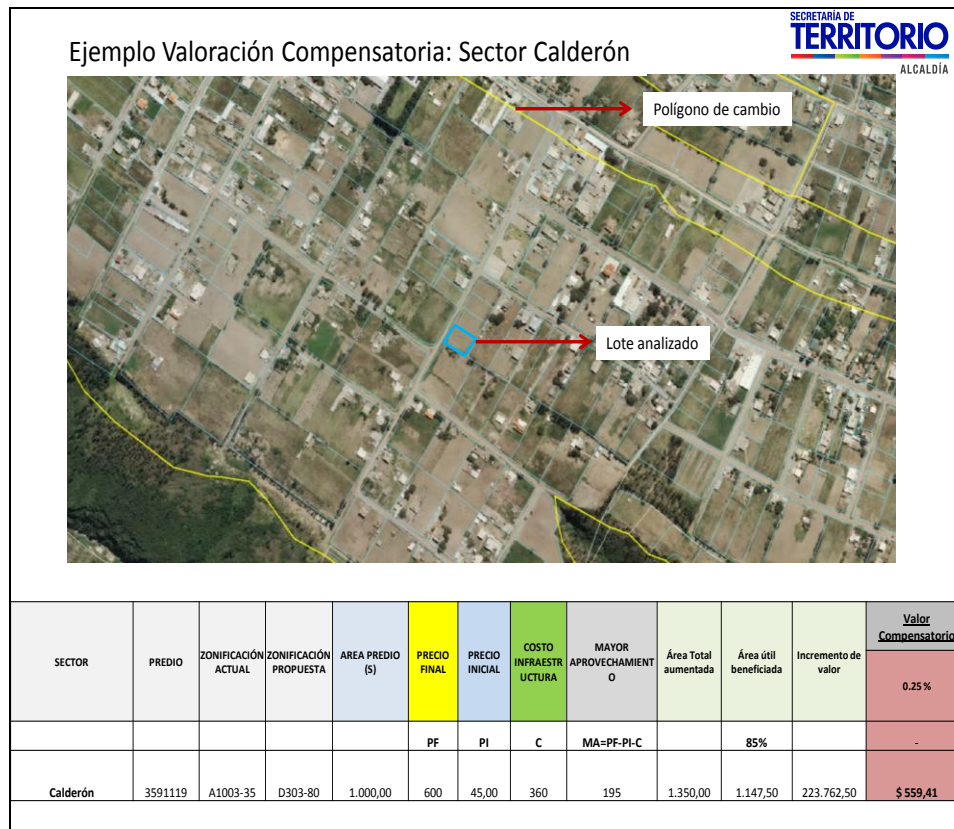
Entonces, hemos hecho un ejercicio, esto podría ser más largo, pero vamos a mostrarles un ejercicio en un lote analizado en el sector de la calle Bosmediano, en el hiper centro de Quito, en el sector de Quiteño Libre. El predio es el que está en color azul, y a manera de ejemplo se analizará la aplicación de la fórmula. Estamos en el sector de Iñaquito, el predio es el que tiene el número 2500, la zonificación actual a este propietario le permite edificar cuatro pisos con un coeficiente en planta baja del 50% y, por lo tanto, en un coeficiente total del 200%; la zonificación propuesta es subir dos pisos pasar de cuatro a seis pisos, esto bajo un principio de homogenización de zonificaciones, esto es importante entenderlo. Se entiende por homogenización de zonificación aquellos ejercicios que haría el PUOS para poner a un mismo nivel de edificabilidad sectores que están dentados actualmente por cambios normativos históricos. Entonces homogenizamos todos a un zócalo, a una base de edificabilidad.

Salí de la sala de sesiones la concejala Prof. Luisa Maldonado, 12h03 (19 concejales)

Este señor pasaría de cuatro a seis pisos, el área del predio es de 3000 m², entonces este predio tiene 3000 m², un predio importante. El precio final de venta en este sector, de indagaciones que hemos realizado pero también Catastro corrobora

aquello, está por 1600 dólares el metro cuadrado, de venta. El precio inicial del AIVA es de 390, el valor de un metro cuadrado en este sector alto de Ñaquito es 390 dólares por metro cuadrado el costo de cada metro cuadrado en términos de costos directos e indirectos sería de 750 dólares por metro cuadrado, proponemos que esto sea corroborado por nuestra Empresa de Hábitat y Vivienda.

El mayor aprovechamiento es la diferencia entre los 1600 dólares en los cuales se vendería cada metro cuadrado menos los 390 dólares que es el precio del terreno, menos los 750 dólares lo cual nos arroja que cada metro cuadrado tendría un aprovechamiento de 460 dólares multiplicado por el área aumentada por esos dos pisos adicionales que adquiere por el beneficio de pasar de cuatro a seis pisos, obtendría él 3000 metros cuadrados más de edificabilidad, lo cual restado del área vendible, esos 3000 metros cuadrados no todos son vendibles, hay que restarle ascensores, cajas de escalera, circulaciones y bodegas, lo vendible es el 85% de esto, es decir 2500 metros cuadrados vendibles este es el incremento que lo obtiene que multiplicados por los 460 dólares de aprovechamiento arrojan en realidad una utilidad proyectada en casi 1'176.000 dólares de incremento de potencial inmobiliario; y, aplicando el 0,25% de esta utilidad proyectada la contribución de este predio sería de 2940 dólares, aproximadamente tres mil dólares. Este es el desglose de la fórmula que ustedes tienen en la propuesta.



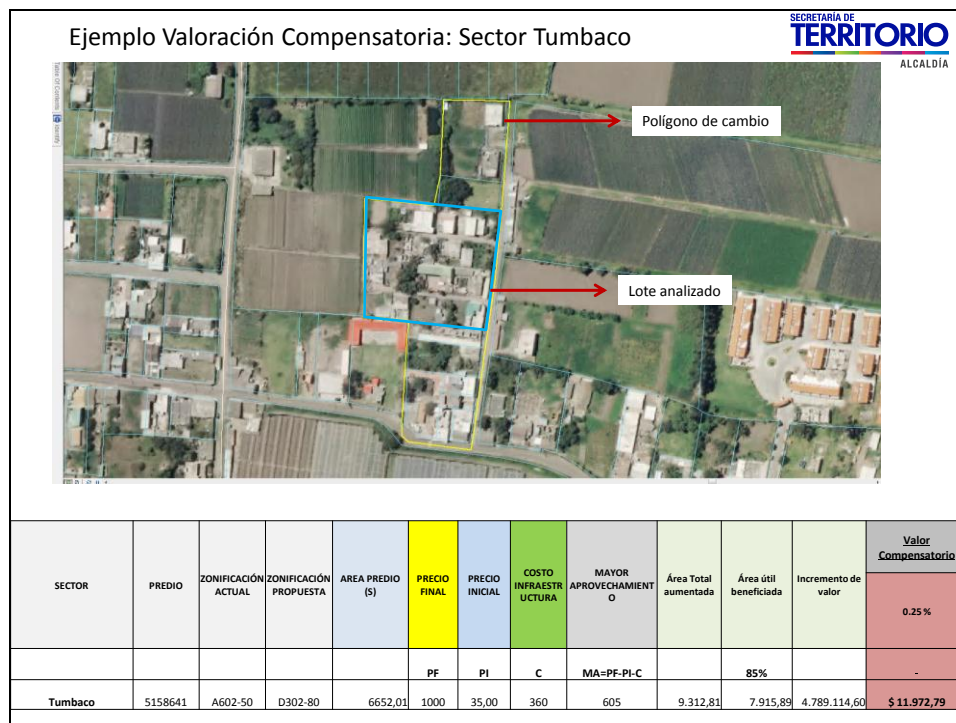
Hemos hecho otro caso en un sector de renta baja, estamos en Calderón; el predio tiene este código, actualmente tiene una asignación de un lote mínimo de mil metros, este señor puede edificar tres pisos con un coeficiente en cada piso del 35%, en total 105%. La zonificación propuesta, en lugar de un lote de mil pasaría a un lote de 300, mantendría los tres pisos pero en vez de tener 35% de ocupación en planta baja le subimos a 80% de planta baja que es la tendencia en el sector, como ustedes pueden ver, nuevamente estamos homogenizando.

Sale de la sala de sesiones el concejal MSc. Patricio Ubidia, 12h08 (18 concejales)

El área del predio es de mil metros cuadrados, es un ejemplo bastante limpio, el precio final de una venta en el sector de Calderón, se estimaría por precios catastrales que estaría bordeando los 600 dólares cada metro cuadrado de venta, el precio del terreno en este sector es de 45 dólares y se estima que el costo de la construcción en este sector estaría por los 360 dólares y por lo tanto habría un mayor aprovechamiento en cada metro cuadrado de 195 dólares. Este valor que se

multiplica por los 1147 dólares que es el área vendible aumentada arroja un provecho inmobiliario potencial de 223 mil dólares que, a su vez, multiplicado por el 0,25% que es este factor de cobro arrojaría un valor a pagar de 560 dólares a favor del municipio. Son dos casos en los cuales estamos escenificando un predio en el hiper centro y un predio en un barrio urbano marginal.

Ingresa a la sala de sesiones la concejala Prof. Luisa Maldonado, 12h09 (19 concejales)



Hay otro ejemplo y yo creo que no cabe, por temas de tiempo, la fórmula es la misma. Estamos en Tumbaco, el beneficio del mayor aprovechamiento en este caso se trata de un predio importante de 6000 metros cuadrados, bordea los cuatro punto siete millones de dólares y la factura a pagar al municipio sería de 12 mil dólares aproximadamente.

DISPOSICIÓN REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 172 DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

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:

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;

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.

Las disposiciones transitorias ya las ha leído el señor concejal Garnica. Importante mencionar que en propiedad horizontal estamos ampliando la tolerancia en predios urbanos al 20%, actualmente se permiten declaratorias de propiedad horizontal en predios de hasta 25000 metros cuadrados, a esto le sumaríamos el 20% adicional de tolerancia. En predios rurales se está ampliando, se está creando la posibilidad de declarar en propiedad horizontal predios de hasta 50 mil metros cuadrados con una tolerancia del 10%, es decir predios de hasta 55 mil metros cuadrados.

Sale de la sala de sesiones el concejal Abg. David Bermeo, 12h10 (18 concejales)

Ingresa a la sala de sesiones el concejal MSc. Patricio Ubidia, 12h10 (19 concejales)

REFORMAS A LA ORDENANZA No. 172 DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

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

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 20° 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%, no podrán acogerse a este procedimiento;

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;

Se está abriendo un canal de aprovechamiento de predios situados en protección ecológica, esta es otra incorporación importante. Se entiende que se excluye dentro de la protección ecológica a todas las áreas declaradas por el Estado o por el municipio, esas no forman parte de este beneficio de aprovechamiento. Entonces, quedan básicamente todas las áreas que tienen cobertura vegetal dentro del distrito y que no son declaradas, a las cuales bajo un riguroso informe de la secretaría condicionado a aprovechamiento técnico, se permitiría que del área neta urbanizable que es área que no tiene cobertura vegetal, que no tiene unas pendientes que superen el 20% se podría aprovechar en planta baja con un coeficiente del 5% hasta dos pisos lo cual arrojaría un coeficiente de aprovechamiento del 10%. Esto está desglosado en la ordenanza y en su anexo.

REFORMAS A LA ORDENANZA No. 172 DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

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;

También se ha calculado para estas áreas de protección ecológica un número máximo de viviendas que responden a nueve viviendas por hectárea. La fórmula, que ustedes observan ahí, arroja que en una hectárea de protección ecológica útil se podrían optimizar hasta la construcción de nueve viviendas o su equivalente en coeficiente para las otras actividades. Hasta ahí la presentación, señor Alcalde.

SEÑOR ALCALDE: Gracias señor Secretario. Concejal Albán.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Yo quiero, efectivamente, reafirmar unas dos o tres cosas que han manifestado el Presidente de la Comisión y el Secretario, respecto a la complejidad y volumen de trabajo que esto ha significado. Estamos hablando de aproximadamente de casi 900 polígonos que han sido revisados y evaluados de uno en uno para determinar la conveniencia del cambio. La mayoría de los cambios provienen de las propuestas de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la gran mayoría, también hay algunos cambios que ha pedido la comunidad, barrios, sobre todo en algunas zonas semiurbanas o de expansión urbana que están afectados o que viven en condiciones particulares respecto a la necesidad de fragmentar sus tierras

por herencia o para entregar a los herederos, en fin una serie de situaciones complejas que más o menos conocemos y que apuntan en general a disminuir los lotes de terreno y también hay algunos pedidos privados, siendo los menos de todas maneras tienen alguna significación y que son pedidos privados que de alguna manera tratan de buscar un mejor aprovechamiento del suelo o un cambio del uso del suelo para procurar un mejor aprovechamiento y que en principio puede tener efectos en un mayor uso de suelo y por lo tanto en una rentabilidad que las personas o empresas pueden obtener respecto de estos cambios que pueden ser legítimos y que en muchos casos se los ha valorado como tales, pero que hay que tener en cuenta esa realidad, justamente por lo que voy a decir a continuación:

Yo valoro el cambio que se propuso desde la secretaría de crear las categorías de residencia uno y residencia dos; y, me parece muy razonable que en las áreas de protección se puedan identificar algunas zonas útiles porque sucede con alguna frecuencia, de hecho lo hemos conocido y visto en el campo y de la experiencia anterior, tenía identificado este problema que pudiendo existir áreas útiles dentro de un área protegida generalmente un poco más grande está restringida toda el área y no se puede desarrollar ningún proyecto constructivo, me parece en ese sentido válido y legítimo.

La comisión aprobó la última ordenanza con voto mayoritario y con mi voto en contra respecto de un artículo, por favor, si me ayuda a repartir; y se refiere al tema de la captura de plusvalía o lo que yo estoy proponiendo que se llame instrumentos de financiamiento porque así es el concepto de lo que yo he averiguado en este tiempo, se está utilizando instrumentos de financiamiento para el desarrollo urbano, desarrollo de ordenamiento territorial.

Sale de la sala de sesiones la concejala Abg. Renata Salvador, 12h16 (18 concejales)

Entonces, propongo dos fórmulas, la una que claramente apunta a capturar la plusvalía generada por el cambio de uso del suelo; y, la otra que reemplaza a la propuesta que acaba de presentar el secretario sobre procesos de homogenización en ciertas zonas de la ciudad, que desde mi punto de vista son dos casos distintos. En el un caso debe existir una captura de plusvalía porque por una decisión municipal estamos dando la posibilidad de que un propietario “x” persona natural o jurídica

pueda tener aprovechamientos sustantivamente importantes, tal vez no es el ejemplo pero Jacobo nos acaba de referir un ejemplo de que podría obtener un millón doscientos mil dólares adicionales, y lo que se está proponiendo cobrar son dos mil dólares, de un millón doscientos mil dólares adicionales a cobrar dos mil hay una diferencia bastante importante, y pueden existir proyectos que hacen captura de plusvalía muy importantes porque el municipio decidió cambiar la zonificación, mecanismo que es legítimo y válido que permite construir políticas de densificación urbana y que conlleva a consolidar equipamientos urbanos más sólidos. Es válido no lo descalificamos, así como hace ya algunos años y con un apoyo decidido de mi parte, como concejal en ese momento, también se resolvió vender edificabilidad; igualmente el incrementarse en dos pisos son beneficios importantes y tienen que compartir con el municipio, con la ciudad los beneficios que esa persona obtiene.

La venta de edificabilidad que se aplica desde hace cuatro años ha producido en este tiempo un ingreso adicional al municipio de 20 millones de dólares, no es despreciable, y no ha existido nadie que proteste porque, evidentemente, los beneficios que han obtenido quienes compraron edificabilidad son muy importantes y significativos, y por lo tanto perciben con claridad que al comprar edificabilidad obtienen ganancias y eso debe ser compartido. Cuando hay cambio de zonificación y le permite construir en vez de mil, dos, seis, ocho o diez mil metros, los beneficios que obtendrán son importantes y de esos beneficios tiene que participar la ciudad.

El artículo es extenso y propongo una fórmula que la propuso inicialmente la secretaría para los PUAES y que es muy similar a la que está planteada para el modelo de edificabilidad, es comparar los cambios en el AIVA y por factores de ajuste, los montos siendo significativos no son confiscatorios, no es que inviabilizan los proyectos ni siquiera en los momentos de crisis; no he podido hacer un ejemplo porque no tengo la base de datos suficiente para hacer un ejercicio mucho más amplio de todos los casos, seguramente y voy a pedir que con esta fórmula y para un taller o una reunión de trabajo que se hará en los próximos días, podamos tener algunos ejemplos.

He preparado un par de ejemplos con datos parciales, es menor que lo que propuso inicialmente la secretaría, lo que a mí me sale, en parte por este factor de ajuste del 0,85, también porque hay que calcular sobre el excedente y me parece que en algunos casos en la secretaría se calculó sobre el total y no sobre el excedente, entonces ahí hay

una distorsión que deformaba las cosas. Propongo también algunas exclusiones por ejemplo los proyectos públicos no pueden pagar esto, los proyectos de interés social no paguen eso; los proyectos de propiedades populares; los proyectos que se regularizan no pagarían. Incluso, estoy proponiendo y sugiriendo para discutirlo de propiedades de hasta 60.000 dólares que son de un nivel popular medio que tampoco pagarían este tipo de elementos ni tampoco los que estén vinculados a procesos de ordenamiento vial, ya que en esas zonas, aparte de que es una iniciativa y un requerimiento municipal – institucional, ya cuando se haga el ajuste vial a lo mejor existe disminución de tierras, y, propongo también, algo que es importante, que como esto puede significar una revalorización del bien, los valores que se paguen por impuesto predial se disminuyan de la contribución final que pueda tener que hacer este propietario, de tal manera que esta revalorización del bien no sea cargada por dos veces. Entonces, en el un caso se disminuirá lo que se ha pagado por tributo predial.

El otro aspecto importante es que, me parece que hay que tenerlo en cuenta en cualquier escenario; cuando se efectiviza eso, no se efectiviza el día de mañana se efectiviza cuando se produzca la primera venta o cuando se presente un pedido de autorización para construir, no se efectiviza mañana después de que se cambie el PUOS, porque no tiene sentido, esto debe ser un beneficio que se obtiene el momento en que se ejecutará un proyecto en concreto, antes definitivamente no; y, además se propone que se lo pague a plazos y por fases de tal manera de no afectar la liquidez del proyecto, que a la larga es un tema que interesa. Pienso que he resumido lo que está ahí y en el taller podemos discutir con más detalle.

Yo creo que el segundo artículo que propongo es una propuesta alternativa a lo que se propuso en la secretaría y se aprobó en la comisión, y es que si lo que hablamos es de procesos de homogenización para corregir situaciones injustamente creadas, no por razones de crear injusticias sino por los cambios que se han ido dando en el tiempo, pero el hecho es que existen personas que tienen autorización para construir cuatro y otros seis pisos, y tenemos una situación muy irregular, ahí no cabe captura de plusvalía, pienso yo para discutirlo; ahí cabe un proceso de homogenización en donde el costo debe ser estrictamente administrativo, básico o mínimo porque la plusvalía en estricto sentido se la captura por estos otros mecanismos, mientras que los procesos de homogenización, por sentido de justicia, simplemente es un trámite administrativo, plenamente motivado y justificado que tiene un costo, porque debe

hacerse un examen de las zonas para poder hacerlo, que se aplicarán en su momento ha pedido de los administrados.

Sale de la sala de sesione la concejala Dra. Renata Moreno, 12h23 (17 concejales)

Finalmente, para no extenderme más y puesto que tendremos oportunidad de discutir esto en el taller, obviamente para estos cuadros en donde sea aplicable el tema de la plusvalía, mi sugerencia es aplicarlo ahí y a futuro en otros cambios que se puedan hacer, por ejemplo, derivados de los planes especiales. Ojalá, podamos tener un debate adecuado sobre este tema.

Me ratifico, pienso que el PUOS ha sido un esfuerzo complejo, me parece que es legítimo y válido que nos planteemos esto, ya la ley dispone que hagamos esto, no es arbitrario, ya es obligatorio; y, por elemental justicia institucional y para beneficio institucional esto puede ser muy bueno sin que afecten los intereses de inversionistas que pueden estar muy motivados para obtener un proyecto más amplio.

SEÑOR ALCALDE: Concejál Páez.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: Gracias, buenos días. Quiero comenzar primero reconociendo el gran esfuerzo que se ha hecho para llegar a este momento tanto de los colegas concejales de la comisión como de los técnicos municipales, no hemos estado participando directamente pero hemos estado atentos y se ha dado seguimiento al asunto, así que se reconoce el enorme esfuerzo por contar con un instrumento realmente efectivo.

Yo quisiera hacer una primera observación de carácter formal, a mí me parece que tanto la ordenanza como el propio PUOS están hechas para que la lean y la entiendan aquellos que han venido trabajando este año y medio atrás de eso y con más facilidad, por supuesto, con aquellos que han estado vinculados al tema, pienso que formalmente debemos hacer un esfuerzo para que pueda ser más fácilmente leída y aprendida por los sujetos de control y por la ciudadanía en general, para poder entender que es lo que se quiere.

Ingresa a la sala de sesiones la concejala Abg. Renata Salvador, 12h25 (18

concejales)

Pienso que en la ordenanza hace falta definir formalmente en el articulado ¿Cuál es el objetivo de la ordenanza? ¿cuál es el ámbito de aplicación de la ordenanza? y algo que me parece clave es establecer ciertas definiciones básicas que, seguramente, para los colegas concejales y los técnico esto es obvio pero para el común de los mortales estos temas de zonificación y de edificabilidad, retiros, coeficientes de uso del suelo, coeficientes de ocupación del suelo, son temas que corresponden a una jerga técnica no necesariamente en la cotidianidad de las personas y, por tanto, creo yo que ayudaría significativamente, si podemos incorporar estas consideraciones generales en el texto de la ordenanza, y posiblemente establecer títulos de los artículos y secciones que permitan incorporar aquellos temas que están ya señalados y oros que voy a manifestar a continuación: el PUOS, el documento propiamente, el anexo de la ordenanza debería leerse sólo y por tanto debería tener un índice; un índice de cuadros; un índice de mapas; de tal forma de que el uso del instrumento sea relativamente factible y no tenga que pasarse uno leyendo de principio a fin para encontrar lo que tiene que llegar.

Salen de la sala de sesiones la concejala Lic. Susana Castañeda; y, el concejal Abg. Eduardo Del Pozo, 12h26 (16 concejales)

Yo creo que esto, aunque pueda parecer trivial, contribuye a que la norma sea mejor entendida por parte de la ciudadanía. Hay algunas correcciones que deben hacerse en ese texto, por ejemplo, en la página tres está repetida la definición de zona residencial RR1 y zona residencial RR2, me parece que hay algunos elementos de ese tipo que podrían manejarse.

Lo segundo que quiero señalar es respecto a la matriz de cambios, yo creo que esto es un aporte bien interesante que han planteado pero creo que no está completa; aleatoriamente he hecho un cotejamiento de los mapas y las matrices y no encuentro que están considerados todos los polígonos, pienso que vale la pena que se haga un ejercicio de considerar todos los polígonos. Yo he hecho llegar informalmente a algunos compañeros técnicos de la secretaría, alguna información puntual pero pienso que vale de que todos los temas estén ahí incorporados que creo que no se ha cumplido.

Lo tercero, este sí es un problema ya de fondo, me voy a referir también a lo que señaló Jorge Albán que tiene relación con estos instrumentos de financiamiento; a mí me parece que este es un elemento central del tema y, por tanto, creería yo que estas disposiciones deben ser incorporadas en el articulado y no planteadas como disposiciones como están actualmente.

Ingresan a la sala de sesiones la concejala Lic. Susana Castañeda; y, el concejal Abg. Eduardo Del Pozo, 12h28 (18 concejales)

De hecho, es la disposición transitoria novena la que establece este cobro por los procesos de homogenización, cuando en realidad no es una disposición transitoria porque una disposición transitoria está contada en el tiempo y ésta es una cuestión que está vigente a todo el largo de aplicación de este instrumento, por tanto a mí me parece que se debería crear un capítulo específico que hable exactamente de cómo se va a aplicar ésta que me parece que es el instrumento más moderno y potente que estamos planteando en esta iniciativa legislativa que, ciertamente, nos hace subir algunos escalones respecto al tema de la gestión del suelo.

Entonces, ahí creo yo que debe hacerse un esfuerzo adicional para primero verificar la equidad y justicia de aplicar esta norma; yo voy a concordar con Jorge Albán en el sentido de que, a una ganancia adicional de un millón y medio de dólares cobrarle tres mil dólares pienso que no es equitativo con el municipio e insisto porque ese millón trescientos mil o doscientos mil dólares que es el ejemplo que nos ponen, es fruto de la decisión administrativa de cambiar el uso del suelo, por supuesto ahí también existe inversión y riesgo de parte del privado que tiene que ser reconocido justamente, pero gran parte de eso es posible en tanto y en cuanto hemos cambiado la ordenanza y por tanto esa decisión administrativa debería permitir recuperar más sustantivamente recursos que el propio municipio pueda invertir en términos de genera mayor obra, mayor inversión pública, de tal manera de articular procesos de homogenización, en términos de acceso a los servicios y del cumplimiento del derecho a la ciudad.

Yo creo que como está planteado el .25% a la luz de los ejemplos que aquí nos ha puesto el Secretario de Territorio, me parece que eso no está siendo justo con la distribución de los beneficios que tiene esta circunstancia, por eso pienso que

deberíamos modelar la propuesta que hace Jorge Albán, me parece que deberíamos tener un ejercicio un poco más amplio que el que aquí se ha presentado, es decir más allá de tres casos, quizás hacer un ejercicio de diez, quince o veinte casos para tratar de establecer un equilibrio que a mí me parece también de lo poco que he conversado con Jorge y de la valoración preliminar que hemos hecho; me parece que podría ser un tema más justo.

Como está planteado en la disposición transitoria, me parece que es tremendamente pequeña y creo que no existe una justificación objetiva del por qué es el cero como veinticinco por ciento; uno podría decir por qué no es el uno, el medio, el dos o el tres, es decir, me parece que el asignar ese valor de la tasa debería ser un ejercicio de revisión empírica del impacto que esto podría tener y de valoración con la sensibilidad que aquí en el Concejo tengamos respecto a lo que nos parece que es de justicia y equidad.

Lo otro, pienso que solamente asignar esta tasa a la homogenización deja de lado los otros criterios, cuando uno revisa la tabla en excel en donde están señalados los cambios, no todas las justificaciones del cambio son homogenizaciones, en algunos casos es aplicación de alguna ordenanza vigente y en otros es una decisión municipal y esto creo que deberá ser así entendido, el municipio tiene la plena atribución de diseñar y orientar el desarrollo urbano y decir en esta zona vamos a cambiar por tal o cual motivo, en ese caso me parece que también tendrían que incorporarse estas recuperaciones o estos mecanismos de financiamiento. Insisto como está, este momento, redactada la disposición transitoria novena habla exclusivamente del principio de homogenización, de asignaciones de zonificación pero no habla de otras intervenciones que modifican el tema de la zonificación y la edificabilidad ¿Qué va a pasar con eso? ¿Dejamos de lado? Me parece que es un tratamiento absolutamente injusto con la municipalidad y por ende con la ciudad, y por tanto deberían ser incorporadas.

Entonces, yo lo que quería señalar para concluir, es que este tema, me parece que más allá de los ajustes, ya del hecho de la aplicación de las normas, creo que este es el que debería merecer un debate mucho más sostenido y merecer una reflexión mucho más profunda de parte del Concejo y también de frente a la ciudadanía. Así que yo quiero plantear de que no se haga el segundo debate inmediatamente, que permita que este tema fundamentalmente sea debatido; sea de alguna manera asimilado más

tranquilamente para verificar la potencialidad, que podamos explotar la base de datos en términos de tener una idea macro de cuál puede ser el impacto, cuáles son las posibilidades de recuperación.

Salen de la sala de sesiones el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, 12h32; y, pasa a presidir la Ing. Anabel Hermosa Acosta, Segunda Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito (17 concejales)

Lo que nos dice Jorge, 20 millones de dólares por el tema de venta de edificabilidad, acá ¿cuánto está en juego? Estamos hablando de ciento de millones de dólares que podrían de alguna manera modificar sustancialmente la estructura de financiamiento del municipio; por tanto no me parece un hecho trivial y no me parece que deberíamos pasarlo sin el necesario debate y reflexión con la ciudadanía, y por tanto a más de las observaciones que he formulado, lo que quería plantear es a la sensibilidad de la comisión, fundamentalmente de Sergio, de los otros colegas, que se permita un tiempo de debate prudente, razonable de estos temas, de tal manera de encontrar una fórmula que, a más del consenso en este seno tenga también una réplica entre la ciudadanía, a fin de que pueda viabilizarse su aplicación.

SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO: Gracias concejal Páez. Tiene la palabra la concejala Benítez.

Salen de la sala de sesiones el concejal Sr. Mario Guayasamín; y, la concejala Abg. Renata Salvador, 12h35 (15 concejales)

CONCEJALA MSc. SOLEDAD BENÍTEZ: Buenos días con todas y con todos. Algunas observaciones en la misma línea también de los concejales Albán y Páez, así como inquietudes. La primera en la exposición de motivos, valdría la pena, en el primer párrafo terminar lo que dice el COOTAD y es “asegurando porcentajes de zonas verdes y áreas comunales”, por ejemplo. Luego, las mismas observaciones del concejal Páez, en el sentido que sí se debería poner ámbito, objeto; titular los artículos porque, tal vez, pueda estar claro para las personas técnicas pero, entiendo que las ordenanzas están hechas para que entendamos todos y la ciudadanía más.

Con relación a los mapas, los mapas que se presentaron en las mesas de trabajo son diferentes a los que nos presentaron últimamente, tal vez esto lo podamos analizar en el sentido que el concejal Páez está pidiendo mesas de trabajo o un taller para analizarlo, porque revisando lo que logramos observar no todos, pero por decir algo el caso de La Delicia, no son los mismos que se presentaron en las mesas de trabajo.

En referencia a Calacalí se está aumentando la zona industrial, ahí hay un problema porque tanto la junta parroquial como la comunidad, no están de acuerdo con esa ampliación, entonces habría que ver que mecanismo de socialización o análisis se hace con relación a este tema.

La disposición transitoria décima segunda no se ajusta a lo que dice la Ley de Tierras, Rurales y Territorios Ancestrales, valdría que se revise el artículo 6 de la mencionada ley. La disposición transitoria novena, coincido plenamente con lo que han dicho los concejales, en el sentido de que todo cambio de asignaciones de uso y/o zonificación que favorezcan a los propietarios debe estar sujeto al pago de valoración compensatoria, y aquí señalar lo que ya han dicho pero, me parece que es importante, existía la fórmula del PUAES y también la de la edificabilidad que está en la Ordenanza No. 106, se está aumentando o cambiando una fórmula que realmente pierde la ciudad, pierde la institución en el cobro de esas compensaciones que se deben hacer.

Es importante también que se aclare que se pretende con la disposición reformativa segunda, si se quiere fraccionar el suelo rural utilizando la figura de propiedad horizontal, eso es lo que va a pasar ¿sí o no? no se entiende. Tampoco se establece que sucederá con el suelo que rodea las nuevas paradas del Metro ¿se va a cambiar la zonificación? ¿Qué se va hacer ahí?

Además, solicitaría y me parece que es importante hacer un pedido a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, nos prepare un informe en el cual se determine a qué predios se ha entregado la LUAE sin que sea uso permitido y a esto, y me parece también solicitar hay que enviar a Contraloría con los informes respectivos a que emita su criterio al respecto.

La Ley de Suelo y Ordenamiento Territorial ya está aprobada, habría que ver si lo que se está proponiendo aquí no se contrapone con la ley. Gracias.

SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO: Gracias concejala Benítez. Tiene la palabra el concejal Eduardo Del Pozo.

CONCEJAL ABG. EDUARDO DEL POZO: Gracias compañeros concejales. Primero hacer eco de las palabras que todos han dicho, efectivamente ha sido un trabajo arduo de la comisión, infinitas sesiones, mesas de trabajo, diálogos; hemos tenido más de 90 comisiones, en general, para analizar este proyecto de ordenanza, pero nos estamos auto imponiendo tiempos lindísimos en una infinidad de nuevos temas por lo que tendremos muchas sesiones de la Comisión de Uso de Suelo. Más allá de aquello que con mucho gusto lo hacemos para eso estamos aquí sentados como concejales, creo que vale la pena traer a colación las discusiones que teníamos en la comisión, principalmente con Jorge, respecto de la valoración de las compensaciones y vale traer a colación este tema e intentar explicar qué es el PUOS versus elementos que tenemos ya aprobados en ordenanzas como son los PUAES y como son las ZUAES, la venta de edificabilidad.

Es indispensable que entendamos que el PUOS es un elemento de planificación urbanística y de crecimiento de la ciudad y este elemento es importantísimo que lo tengamos sumamente claro porque ésta es la herramienta que nos permite a nosotros como Concejo Metropolitano, como municipalidad pensar hacia donde debemos crecer; hacia donde tenemos que densificar; donde tenemos que limitar el crecimiento, en que parte tenemos que promover determinado tipo de actividades y en donde no. Bajo esa lógica por poner simplemente un ejemplo, lo que decía Soledad, cuando se quiere construir alrededor de las estaciones del Metro, tú solicitabas esa aclaración, esos bienes evidentemente con cambios de zonificación tendrán una mayor plusvalía; tendrán una mayor valoración e importancia en la ciudad porque tendrán una mayor densificación, un mayor coeficiente de uso de suelo hacia lo alto y evidentemente tiene una mayor valoración. Pero eso es lo que nosotros decidimos como ciudad; nosotros queremos que crezca ahí la ciudad, en esos sectores queremos que se vaya para arriba. Entonces, donde nosotros queremos que crezca la ciudad estamos poniendo un nuevo impuesto, no es específicamente un impuesto pero podría entenderse así; cómo es que en esos lugares, donde nosotros dentro de nuestra planificación como ciudad que queremos explotarlos de una manera positiva, entendiendo el término, también los sancionamos a ese modelo de desarrollo, ¿sancionamos esa expansión que nosotros mismo estamos planificando?,

ese es el un extremo, esa es la una arista versus la otra arista que era la una de las fórmulas que inicialmente discutimos en la comisión, en donde efectivamente eran unos valores que generaban una casi imposibilidad de que se vayan a desarrollar estas nuevas zonificaciones porque les cargábamos con tanta valoración compensatoria que realmente iba a ser imposible que se desarrolle urbanísticamente el sector.

Existían las dos posturas y comenzamos a discutir sobre la fórmula y esta fórmula que hoy por hoy está constando en la ordenanza pasó casi por unanimidad, salvo Jorge porque no la aprobó y ahora nos presenta un interesantísimo proyecto de fórmula que habrá que discutirlo y que creo que tiene aspectos muy valiosos; habrá que transformarla a números para conocer que tan factible es, pero, insisto, lo que tenemos que nosotros aquí revisar es el esquema general de todo lo que incluye las zonificaciones, los pagos que ya tienen que hacer los distintos bienes, para no cargarlos con excesivos costos a donde queremos nosotros que vaya la planificación, donde queremos nosotros densificar, donde queremos nosotros crecer en lo alto, porque efectivamente en un bien que le vayamos a aumentar la zonificación o el coeficiente de ocupación de suelo también aumentará la plusvalía y evidentemente va a aumentar el valor por los avalúos catastrales lo que repercutirá en los pagos de los impuestos prediales, entonces vale la discusión también aquí; ¿vale aumentar significativamente esta valoración de la compensación, cuando ya se va a aumentar el avalúo catastral, el avalúo del bien? Esas son cosas que tenemos que discutir y ahí entra lo que manifestaba Carlos, hay que discutir esto de manera profunda para no llegar al punto de que con estas herramientas que estamos discutiendo ahora, en primer debate, vayamos a impedir el crecimiento de acuerdo a la planificación que nosotros mismo estamos imponiendo, porque eso sería catastrófico.

Ya ha sucedido en los alrededores del parque Bicentenario, llevan algunos años de vigente la ordenanza que buena venturadamente, de buena manera con buena fe pretendía que crezca sus alrededores la ciudad de Quito pero ya son aproximadamente cinco años y hasta ahora no existe ni un solo proyecto que haya crecido en esa zona versus otros que con PUAES, a través de estas fórmulas y la aplicación, donde sí quieren ellos hacer un cambio individual, los dueños de los terrenos quieren hacer un cambio específico ahí sí que paguen una compensación importante a la ciudad.

Creo que era importante traer estos temas a conocimiento del Concejo, para que su discusión sea lo más nutritiva posible y sea lógica, en razón de lo que nosotros planificamos para la ciudad; donde queremos que se crezca, no castigar de una manera sancionatoria sino que por el contrario generar incentivos para que la planificación que nosotros queremos, la densificación en las zonas donde nosotros queremos implementarlas se den de la manera que la estamos pensando, esto es articular estas dos visiones. Pensar en el ciudadano, si es que va a querer poner en práctica la zonificación que le estamos poniendo con estos valores o no. Eso es lo que hay que discutir para que esto llegue a concretarse en la realidad con construcciones, con edificaciones y con el desarrollo que nosotros planificamos.

SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO: Gracias concejal. Tiene la palabra la concejala Sánchez.

<p>Ingresa a la sala de sesiones el concejal Sr. Mario Guayasamín, 12h46 (16 concejales)</p>

CONCEJALA SRA. KAREN SÁNCHEZ: Buenos días, compañeras y compañeros concejales. Primero, quiero felicitar el trabajo que se ha hecho dentro de la Comisión de Uso de Suelo, a la Secretaría, pienso que hemos podido aportar, como bien lo dijo Sergio, desde diferentes puntos de vista y estos criterios se han acogido y creo que es lo más importante.

Manifiesto que estoy de acuerdo con el texto propuesto para el reordenamiento de la ciudad, ya que como municipio debemos garantizar un desarrollo armónico y equilibrado con visión de futuro para el Distrito Metropolitano de Quito. Pero también es importante que, dentro de este proceso de reordenamiento de la ciudad, se consideren a todos los sectores que realizan actividad comercial en nuestra ciudad.

Refiriéndome a las cuatro disposiciones transitorias y también dejando sentado que debemos reconocer el derecho al trabajo, la preexistencia y lo que es más importante garantizando la seguridad jurídica como garantía establecida en la Constitución de la República del Ecuador, es importante el poder establecer tiempos para reorganizar nuestra ciudad; es necesario que las diferentes actividades comerciales y económicas que se desarrollan a lo largo de nuestra ciudad, muchas de éstas deben ser reubicadas con tiempos y plazos para que nuestra ciudad pueda realmente ser reordenada.

Sergio, me parece que es importante que se tome en cuenta este criterio y a todos los que integran la Comisión de Uso de Suelo. Voy a presentar algo más elaborado para que ustedes puedan discutirlo dentro de la comisión y como lo dijo Sergio seremos invitados los 21 concejales a la comisión, poder dar mi criterio más concreto y formal para dar luces entorno a este tema. Muchas gracias.

SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO: Gracias concejala. Tiene la palabra la concejala Susana Castañeda.

CONCEJALA LIC. SUSANA CASTAÑEDA: Gracias, buenos días con todas y con todos, compañeras y compañeros concejales. Tengo algunas inquietudes y preguntas, pero primero saludar la apertura que tuvo la comisión para acoger no solamente al interés que teníamos como Comisión de Desarrollo Parroquial sino a los vecinos y vecinas que fueron recibidos en la comisión y me parece que eso es saludable.

Las inquietudes que tengo son relacionadas, en primer lugar con la exposición de motivos, en el punto dos de la propuesta de actualización del plan se habla de la clasificación de riesgos que ya nos ha explicado el señor Secretario, a mí me gustaría conocer el informe de los criterios con los que se asignan estos nuevos usos y zonificaciones.

En la disposición transitoria séptima, se menciona que se elabora un plan vial, infraestructura de servicios básicos, equipamiento y espacio público en algunos sectores del distrito, yo quisiera saber por qué no está Pintag y qué sucede con estos otros sectores que no están en esta disposición; conocer cómo se trabajó este tema. En la disposición transitoria novena se habla sobre los propietarios de los lotes bajo el principio de homogenización, hay cambios de homogenización pero, no sé si es un error, hay mapas que no tienen la información pero en la matriz de excel está la información, quizás habría que revisar ya que no constan en los mapas pero sí en la matriz. Quisiera saber ¿cuáles son los criterios, con los que se trabajó este tema?

Sale de la sala de sesiones la concejala Srta. Carla Cevallos, 12h49 (15 concejales)

Respecto a la transitoria décimo primera que establece la creación de un registro de áreas de equipamiento, considero que debería ser revisado y establecer los cambios

de zonificación de forma inmediata, en razón de que al no ejecutar la municipalidad las obras esto generará dificultades y se afectarían los derechos de propiedad.

En los cambios que se plantean realizar en Pacto, Nanegal, Nanegalito, no deberían estar incluidos ahora sino hasta que se realice este plan especial que lo habíamos conversado ya en la comisión con Sergio y fueron los propios compañeros de este sector quienes expusieron sobre este tema.

La mayoría de los cambios realizados están en estas parroquias y son de protección ecológica y recursos naturales no renovables a residencial rural 2, yo considero que en razón de la cantidad de asentamientos humanos de hecho y consolidación en parroquias rurales y dada la precaria condición socio económica que produce esta realidad en los habitantes y el desarrollo del sector debería ser importante y propongo que se incorpore una disposición transitoria que contenga lo siguiente: los procesos de regularización de tierras correspondientes a asentamientos humanos de hecho y consolidados, asentados en áreas rurales se ejecutarán a través de ordenanza de plan especial; hasta aquí la propuesta de la transitoria. Esto se propone ya que como conocemos, Sergio, y hemos discutido, especialmente en Pacto y en Gualea se cambia de protección ecológica a residencial rural 2, estos cambios son de cincuenta mil metros cuadrados a 600 m2 el lote mínimo, y esto quizás a futuro generarían problemas de desorden y de densificación inadecuada en la zona, por eso me parece que debería establecerse un candado para evitar estos problemas.

Salida de la sala de sesiones el concejal Lic. Eddy Sánchez, 12h50 (14 concejales)

Ingresa a la sala de sesiones la concejala Dra. Renata Moreno, 12h50 (15 concejales)

Finalmente, hay un tema que me preocupa y es en relación a la creación de las categorías R1 y R2, en el documento del Plan de Uso y Ocupación del Suelo existen dos conceptos ¿no sé si están separados? Ya que primero dice Residencial Rural 1, asentamientos humanos agrupados localizados en el área rural de forma aislada conformada por un lote regular, etc., luego viene Residencial Rural 2 con su concepto y posteriormente está nuevamente Residencial Rural 1 y aquí se agrega o se pone en

el área rural alejado de los límites urbanos. Entonces, la idea sería trabajar sobre un solo criterio o concepto. Gracias.

SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO: Gracias concejala. Tiene la palabra la concejala Maldonado.

CONCEJALA PROF. LUISA MALDONADO: Muchas gracias, compañera Alcaldesa, compañeras y compañeros; yo también quiero felicitar a todos los integrantes de la comisión, me consta del trabajo intenso que hicieron y fueron absolutamente sensibles a las solicitudes que nosotros, específicamente quien habla, hicimos para poder visitar los barrios y los sitios.

Para mí el PUOS es de vital importancia, toda vez que modifica la vida de la ciudad, por lo tanto de las personas o los puede definitivamente arreglar la vida o ponerles muy mal, porque esto activa mucho a la ciudad ya que crece y se colocan otro tipo de negocios pero eso puede estar modificando negativamente tu existencia, entonces es de vital importancia tener el cuidado necesario. El cambio de uso y ocupación del suelo es muy importante y hay que ponerle bastante atención. Me parece necesario tener un taller, a fin de extendernos más y poder emitir un documento que le facilite la vida a la gente.

La primera pregunta que deseo hacer es en la primera disposición transitoria, que hablamos de actividades económicas pre existentes en uso de suelo prohibido, nos estamos refiriendo al CM1A, ahí tengo yo dos consultas; la una ¿cuál es el argumento para poner desde el 2012? Se está hablando de un derecho adquirido desde ese año ¿cuál es el argumento? ¿Por qué no antes? ¿Por qué no más tarde? Quisiera saberlo.

En la segunda disposición transitoria que, me parece que es sobre lo mismo, dice los establecimientos que se encuentran dentro de lo previsto en la disposición transitoria primera. El literal b) dice cumplir con las normas y los requisitos establecidos en el reglamento que será elaborado por la secretaría, es decir no existe ese reglamento, por lo que quiero proponer es que se coloque, no lo encuentro tal vez esté, la fecha o el plazo para la elaboración de ese reglamento porque si no serán eternidades y nunca habrá el reglamento ¿no cierto? tiene que existir ese reglamento, de tal forma que vayamos de manera expedita si estos establecimientos, estas actividades económicas

están cumpliendo o no con la norma técnica, ese reglamento servirá para las inspecciones que se tengan que hacer y decir este cumple o no, en función entre comillas “del derecho al trabajo”, derecho al trabajo está muy bien, yo lo respeto pero siempre y cuando ese derecho al trabajo respete el derecho de los demás. Si eso no es así, eso no se llama derecho, eso es un abuso y para eso estamos las autoridades, por lo tanto debe existir ese reglamento, debe tener su tiempo y también debe tener su tiempo de aplicación. Eso es lo relativo a la primera transitoria.

Lo segundo, respecto de lo que ha manifestado Jorge, a mí me parece muy interesante, solamente quisiera agregar un aspecto sobre la captación de las plusvalías, si se menciona, sólo quisiera que sea mucho más explícito, porque aquí se habla de proyectos de interés social, yo quisiera que adicionalmente se proponga colocar las propiedades de las cooperativas, cuyas propiedades estén destinadas a viviendas de interés social, porque hay algunas cooperativas que tienen propiedades y algunos de estos terrenos están destinados a proyectos de vivienda de interés social, así como también el MIDUVI, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda igual tiene reserva de suelo que será destinado a vivienda de interés social. Esas deberían estar exentas de esta captación de plusvalía, solamente eso Jorge, estando de acuerdo con tu propuesta.

Yo decía que esto puede cambiar la vida de la gente y, efectivamente, es así; yo quiero hacer un agradecimiento especial, está tomando en cuenta y lo hemos estado revisando minuciosamente, sin embargo vamos a realizar una segunda revisada; un agradecimiento a la comisión por parte de los barrios La Dolores, Nuestras Cumbres, El Rancho, Guachilón 2, 9 de Diciembre, Ladrillera, Zaldumbide, La Independencia, San Francisco de Huarca, La Cristalina, San Francisco del Sur, Espejo, Libertad de Chillogallo que es uno de los barrios más antiguos de Quito, sin embargo no existía en el catastro; Atacaba, Tambo del Inca 2, El Porvenir, Ciudad Quitumbe y País Solidario; ellos han estado sin poder avanzar, mucho de estos barrios en proceso de regularización pero otros también son cooperativas como País Solidario, ¡qué bueno! que ya estamos en este primer debate y los compañeros ya van a poder construir sus viviendas, eso es una alegría.

Ingresa a la sala de sesiones el concejal Lic. Eddy Sánchez, 12h53 (16 concejales)

Sale de la sala de sesiones la concejala Sra. Ivone Von Lippke, 12h53 (15 concejales)

Si bien es cierto, la actualización de hace cada cinco años pero vemos como el proceso de regularización de barrios y la actualización del PUOS para mí es hacer justicia social, porque esto lo que implica es incorporar a la vida de la ciudad estos barrios que, a pesar de que nosotros queramos o no, existen y están ahí, entonces lo que estamos haciendo es justicia social al incorporar ya en el catastro de la ciudad.

Finalmente, un tema de especial preocupación que yo quiero hacer la propuesta a la comisión, es respecto a los centros de diversión como bares, discotecas, etc., lo que está en la ficha técnica como CZ1A y también quisiera incorporar de una vez a CZ1B y CZ1C; yo quiero proponer a la comisión que se incorpore también una disposición transitoria igualita que la disposición transitoria primera, actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido pero de este sector porque ¿qué se va a hacer con las discotecas que ya existen, pero que no están cumpliendo con la norma técnica? Es lo mismo, que este sector de las casas de citas, prostíbulos, cabarets, etc., lo propio con discotecas, bares, billares que venden alcohol, cantinas, etc., de esos tenemos algunos que tienen licencia y lo mismo en función, entre comillas “del derecho al trabajo” han generado muchos problemas para los vecinos y de manera especial en la zona de Quitumbe.

Ingresa a la sala de sesiones el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, 13h00, y pasa a presidir la sesión (16 concejales)

Fuimos recibidos en la comisión, se entendió la problemática, compañero secretario hemos tenido varias reuniones al respecto, lo más grave es que toda esta fila de discotecas están en una máximo dos calles que están junto a una avenida de seis carriles, ocupan todas las aceras, hacen un ruido insoportable, hay ventas ambulantes, existen muertes por riñas, hay inseguridad; entonces, nosotros como autoridad no podemos estar indiferentes a esta problemática, es muy difícil vivir de esta manera. Sobre todo cuando esta parte de la ciudad, la zona Quitumbe, lo que es la Cóndor Ñan y la Lira Ñan es zona residencial pero de pronto algún administrador zonal aprovechando que era compatible el uso del suelo les entregó las licencias a 16 discotecas, a 16 propietarios; repito nuevamente respetamos el derecho al trabajo sin

embargo no estamos de acuerdo porque esa no es una zona adecuada para este tipo de actividad, primero porque es una zona residencial y segundo porque es una zona altamente peligrosa, por ahí circulan todos los operadores del trolebús, tiene seis carriles; la gente más allá de divertirse, ingiere un poco de alcohol, sale y por eso han existido ya fallecidos porque es de alto tránsito, no es como la Mariscal, ahí los carros van a diez máximo van a 20, acá no, es muy grave. Luego circula en las noches y las aceras están completas de carros porque no existen parqueaderos, el ruido es muy alto y tenemos ventas, entre otros aspectos, por lo que yo creo que los vecinos tienen total razón.

En ese sentido, compañeros de la comisión yo quiero proponerles a ustedes hacer una transitoria similar, en función de respetar los derechos ya adquiridos, muy bien, que cumplan absolutamente con toda la norma técnica y tendrán que quedarse, pero los que no cumplen esa norma técnica tienen que necesariamente salir y ser reubicados.

Por lo tanto, también solicito que se elabore un reglamento igual, ésta es la norma técnica, éstos son los parámetros que se tienen que observar; los que cumplen se quedan y los que no se van, igualmente con tiempos. Ahora, lo que se dice es que ahí hay inversiones, sí eso es verdad, entonces también que contemple la ordenanza el tiempo que se le va a dar a aquella persona que tiene que salir porque no cumple con el reglamento para que recupere su inversión y se vaya.

Finalmente, la preocupación de siempre, yo creo que este es un dolor de cabeza para todas las administraciones, señor Alcalde, y es que ¿qué hacemos con las autorizaciones que corresponde dar a estas zonas de tolerancia? Esas son las ciudades y así somos los seres humanos y esta es una actividad reconocida por la Constitución pero que nadie quiere acogerla en su barrio, entonces es una situación compleja y difícil ¿Qué vamos a hacer con aquellas actividades, propietarios o comerciantes que no cumplan con este reglamento? ¿Dónde van a ir? Yo digo, Alcalde a la cabeza pero es el Concejo en pleno que tenemos que buscar una salida, porque si es un problema muy grave para la ciudad.

Por favor, que no se piense ni que se manifieste que lo dicho aquí, por quien habla, respecto de las autorizaciones de las licencias dadas no es ninguna persecución de ninguna naturaleza, no. Primero, para nosotros está la convivencia armónica, la paz y la seguridad de la gente; está muy bien; los negocios están bien, hay que generar

trabajo, hay que trabajar, está muy bien pero también tenemos que cumplir con las disposiciones y las reglamentaciones para que todos estemos en armonía y vivamos en paz. Esto lo digo en alta voz, por un acaso, para los propietarios de estos negocios, no es mi papel como Concejala del Municipio hacer las inspecciones ni cosas de esa naturaleza, pero sí voy a estar pendiente, señor Alcalde y compañeros del Concejo, una por una de las 16 discotecas entregadas con licencia en la zona Quitumbe, una por una con el reglamento en mano acompañaré a las autoridades para revisar que cumplan con la norma técnica, de otra manera no estaré yo cumpliendo mi rol de concejala. Muchas gracias.

SEÑOR ALCALDE: Concejal Freire.

CONCEJAL DR. PEDRO FREIRE: Gracias, señor Alcalde, señoras y señores concejales, permítanme de igual manera unirne a la felicitación a la comisión, han hecho un trabajo arduo y más técnico que jurídico, es más técnica la ordenanza para cumplir con aquello que nos establece el artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano y la Constitución. La experiencia es fundamental, esa comisión está integrada por cuatro concejales que ya tuvieron períodos anteriores y con un concejal que está despuntando bien. Yo quisiera hacer un análisis desde el punto de vista técnica legislativa que es lo que deseo poner a consideración de ustedes.

Primero, como conocemos los municipios antes se desempeñaban en forma uniforme, no había entre ellos distinción, la ley que les regía era la Ley de Régimen Municipal que era una ley general, pero a partir del año 1993 entra en vigencia la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano donde por mandato legal nosotros tenemos que ser municipio metropolitano, entonces el COOTAD establece dos categorías. Establece los gobiernos autónomos descentralizados y los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos pero en todas las ordenanzas yo veo esta falta de técnica legislativa, no se hace referencia a los gobiernos descentralizados metropolitanos, se ponen las disposiciones legales que habla de los gobiernos descentralizados, entonces esa observación en cuanto a los considerandos que se tomen en cuenta los artículos 84 y 87 del COOTAD para los considerandos respectivos que hablan exclusivamente de los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos, eso es en cuanto a la técnica legislativa en los considerandos.

En lo relacionado a las transitorias, en materia legislativa debemos ser claros y concisos para no dar lugar a interpretaciones porque la autoridad cuando quiere ejercer ya la sanción se ve en la incertidumbre de qué quiso decir este artículo o esta transitoria; definitivamente en materia legislativa debemos ser clarísimos para que no existan apelaciones, esto se quiso decir, etc.

Ingresa a la sala de sesiones la concejala Abg. Renata Salvador, 13h07 (17 concejales)

Les voy a poner un ejemplo, en la transitoria primera se entendería que las actividades económicas excepcionadas deben abandonar su ubicación por ser incompatibles al Plan de Uso de Suelo pero no se establece plazo y debe ser determinado para que se realicen las acciones de control, si no existiera esto, de no haber plazo podría interpretarse o aplicarse la transitoria quinta que se refiere a que hasta el 31 de diciembre de 2016 se homologará y estandarizará los cuadros de actividades y compatibilidad, por consiguiente debe ser expreso el plazo para evitar interpretaciones. En realidad es eso, es decir no ponen plazo en la ordenanza, debe existir el plazo o yo lo entiendo así, que a partir de la publicación de la ordenanza deben salir porque el uso de suelo no es compatible, pero no dice con claridad, podría aplicar la transitoria de que hasta el 31 de diciembre de 2016 se homologarán y estandarizarán estos temas. Entonces, en ese sentido yo quisiera que la comisión tome en cuenta este aspecto que es fundamental para en el futuro tanto la autoridad competente que ejercerá la sanción lo haga en forma correcta y adecuada.

En el mismo tema, en relación a la transitoria décima que se determine el plazo para las acciones en lo relacionado con las actividades mineras para tener concordancia con la disposición transitoria primera, si ya cuentan con los permisos correspondientes podrían continuar con sus actividades y obtener la LUAE sin afectar su trabajo, esto es importante que se aclare y se ponga en forma precisa esa norma legal.

En la disposición décima segunda que se relaciona con el cambio de uso de suelo rural, se deberá aplicar en todo lo que corresponda y determine la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales por ser de su competencia y sería necesario en esta parte notificar a la autoridad agraria ¿cuál es la entidad encargada de notificar a la autoridad agraria nacional? Así como invocar el artículo 6 de dicha ley para

determinar el plazo establecido de noventa días para autorizar el cambio de uso de suelo dentro de las consideraciones de la ordenanza. La disposición del artículo 6 debe ir en las transitorias para darle más amplitud al tema.

Yo sí recalco y nuevamente les digo, ¡claro! va a existir una comisión de la cual se aprobó la ordenanza de codificación y legislación pero la técnica legislativa es muy importante dentro de un documento porque las ordenanzas son actos decisorios de carácter general obligatorios que tengan fuerza legal, entonces no podemos permitir que en su articulado quede un vacío para que tanto los abogados como los propietarios den interpretaciones que no vendrían al caso y no podríamos ejecutarlo en forma total. Gracias.

SEÑOR ALCALDE: Concejal Garnica.

CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: Gracias Alcalde. En primera instancia agradecer por ese reconocimiento a toda la comisión, ese esfuerzo, ese trabajo y esa tenacidad que hemos venido desarrollando por varios meses y frente a las observaciones realizadas por las señoras y señores concejales, sin perjuicio, de una vez me permito invitar para este día jueves, aprovechando que no hay sesión de Concejo, que coloquen en sus agendas, por favor, para desde las nueve de la mañana realizar esta mesa de trabajo ya que eso nos va a ayudar mucho para aclarar varios temas. De lo recogido gran parte está dentro del mismo texto, hay que mejorar la redacción para que sea mucho más manejable y creo que no existe ningún inconveniente por parte de ninguno de mis compañeros de la comisión.

Se debe tener bastante claridad sobre los conceptos, al revisar el tema de la captura de plusvalía o la valoración compensatoria, cuidado confundamos con lo que está establecido en las zonas especiales, en donde se vende edificabilidad, las que conocemos como ZUAE; nosotros eso no hemos incorporado ni topado, hemos habilitado para el ejemplo si es que en algún lugar se homogeneizó y, adicionalmente, se venden pisos, se mantiene limpia la fórmula que hasta ahora sigue funcionando, tenemos buenas referencias, aproximadamente en estos cuatro años se han recogido cerca de veinte millones de dólares por compra o venta de edificabilidad; alrededor de cuatro a cinco millones anuales, eso me parece que es un dato muy importante que a nosotros nos impulsa que se incorpore las ZUAES. Existían preguntas en los sectores donde están las paradas del Metro, hay un cronograma establecido dentro de

la secretaría en donde será muy beneficioso la captura de plusvalía a través de las ZUAES y de esa manera generará un ingreso muy importante para la municipalidad, eso no lo hemos topado, hay que diferenciar lo que es el PUAE, lo que es la ZUAE y lo que estamos pretendiendo a través de esta fórmula.

Existen otros temas que se han referido, por ejemplo en el tema de la propiedad horizontal en zonas de protección ecológica, precisamente, salvaguardando lo que son estas zonas de protección ecológica, se permite del área útil y no es para lotizar o fragmentar sino por el contrario para evitar los asentamientos de hecho en zonas que pueden ser atractivas para un traficante de tierras o para una persona que quiera hacer un uso indebido en este momento. Hemos notado en las inspecciones que lo mejor es brindar esa apertura con esta herramienta del PUOS y de esa manera poder habilitar el suelo en las condiciones y restricciones que están establecidas y recogidas en esta norma jurídica.

Evidentemente, hay temas que no son que acontecen por primera vez, especialmente sobre el control, ahí existe una mea culpa como municipio frente a los mismos asentamientos o a diversas actividades que vienen funcionando. Sí es que corresponde, a mí me parece muy adecuado remitir a la Contraloría General del Estado para que haga una auditoría en ese sentido y se determine qué es lo que aconteció en el camino.

Existen varios temas que se han referido al plan vial, equipamiento y espacio público. El tema del plan vial, sin perjuicio que estamos habilitados para seguir aprobando los trazados viales como corresponde en el Concejo y lo hemos venido haciendo, en estos lugares en particular donde se ha establecido un cambio de zonificación lo que se quiere es darles la posibilidad de que puedan modificar su zonificación a cambio de que se genere una apertura a un eje y un trazado vial en estos sectores puntuales, no por esto se excepciona a otros lugares que se tenga que realizar, como Pintag u otros sitios, la revisión en el tema de trazados viales.

El tema de los registros de equipamiento, aquí hay que tener bien claro ¿qué es el equipamiento? El equipamiento es la asignación que hace la municipalidad para futuro, posiblemente, desarrollar infraestructura en salud, educación o recreativa, ese fue el espíritu en un momento determinado para asignar determinado predio como equipamiento, pero ¿qué es lo que acontece? Que hasta la fecha no ha sido

desarrollado ni por el público ni por el privado, el hecho de que sea equipamiento no es de obligatorio desarrollo del municipio, por ejemplo existen lugares donde se ha incorporado como zona de equipamiento un predio determinado para que sea destinado a educación, producto de aquello en el sector sur, en un lote de terreno se asignó como equipamiento específicamente para educación ya que se construirá la unidad del milenio, entonces ahí no lo desarrolla necesariamente el municipio sino el gobierno nacional a través del Ministerio de Educación, entonces son elementos importantes para generar centralidades y el desarrollo de las centralidades para evitar los desplazamientos de los habitantes para tener acceso a equipamiento en salud, educación o recreación. Entonces, lo que hemos determinado es que existen equipamientos declarados pero no sabemos si es en educación, salud o recreación, eso es lo que a través de una transitoria estamos solicitando a la secretaría para definir y generar un archivo histórico para en cierto modo, si cabe el término, motivar a que se cumplan esos designios de lo que fue el espíritu de la norma.

El tema de Pacto y Gualea, sobre la preocupación de residencial rural 1 y de haber bajado la zonificación, posiblemente de 25 mil o 50 mil a 600 o 300 tiene una lógica plenamente justificada. Agradecería a Susy que por favor preste atención a este tema, ya que estamos explicando el tema de Pacto y Gualea que ha sido bajada de 25 o 50 mil a 600 o 300, esto se ha hecho exclusivamente en las cabeceras parroquiales para dar regularidad a las cabeceras parroquiales que están asentadas en menos de 200 metros, pero la zonificación actual mínima que tiene la municipalidad es de 200, pero solamente se ha hecho a esos puntos en concreto, no hemos topado en absoluto, al menos en las parroquias mencionadas y que es parte de la preocupación que es abierto, es solamente en las cabeceras parroquiales.

Esto es muy importante señalar, cuando hemos recibido, con el mayor de los gustos, a los señores representantes de las juntas parroquiales, hay que mencionar las realidades son diferentes en cada una de las 33 parroquias rurales, por ejemplo en Pacto y Gualea están opuestos a que en las cabeceras parroquiales existan bares, karaokes o discotecas, mientras que otras cabeceras parroquiales como Cumbayá y otros sectores, que este momento no recuerdo, pero Cumbayá es un claro ejemplo ahí nos piden a la inversa, es decir que en la cabecera parroquial habilitemos a través de la asignación múltiple para poder acceder a este tipo de actividades, en eso la comisión ha sido muy abierta y de acuerdo a la realidad de los habitantes sobre todo

más allá de los presidentes o representantes de las juntas parroquiales, hemos incorporado este tipo de asignaciones.

Sale de la sala de sesiones el concejal Sr. Mario Guayasamín, 13h18 (16 concejales)

En el caso de Calacalí, hemos mantenido sendas mesas de trabajo con el presidente de la junta parroquial, lamentablemente se distorsionaron algunos temas en el camino, en el tratamiento, pero igual vamos a continuar trabajando y sin perjuicio de aquello se ha incorporado en el plan especial. En Calacalí tenemos un digno habitante y representante que es el concejal Marco Ponce, que también ha ayudado mucho a develar cuál es la realidad, recogiendo precisamente las inquietudes de quienes residen en ese sector, entonces aquí es un trabajo que se ha realizado de manera responsable.

En el caso puntual de Calacalí, les recibimos a la mancomunidad de las juntas parroquiales del noroccidente y lamentablemente tuvimos varios incidentes que generaron preocupación, inclusive en la propia mancomunidad; un día dijo una cosa al otro día dijo otra cosa, se retractó; después dice otra cosa. En definitiva ahí hay un tema que le preocupa, y que como ser humano comprendemos, es sobre la mala utilización de las tasas recaudadas en el camal en ese sector.

Ingresa a la sala de sesiones el concejal Sr. Mario Guayasamín, 13h20 (17 concejales)

En lo que tiene que ver como Comisión de Uso de Suelo y este PUOS refleja, se le da vida al camal porque nunca existió legalmente en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y de esa manera vamos a coadyuvar, sin duda alguna, a que este digno representante de esta parroquia trate de solucionar estos problemas, pero no podemos mezclar y tampoco al carácter que amanezca el presidente de determinada junta parroquial, legislar en ese sentido. Nosotros tenemos que someternos a la vindicta pública y sobre todo a los intereses de todos quienes habitan en determinados sectores.

En lo que tiene que ver con los plazos, Luisa, está establecido en la disposición cuarta 180 días de plazo, si es que consideramos que es mucho podemos revisar exigiendo el esfuerzo a los funcionarios de la secretaría pero es importante aclarar los plazos. La disposición cuarta abarca todo el cuerpo normativo, pero si necesitamos generar mayor especificidad no habrá ningún inconveniente al momento de la revisión.

Ingresa a la sala de sesiones la concejala Sra. Ivone Von Lippke, 13h22 (18 concejales)

El tema de la captura sobre las cooperativas destinadas a interés social, estamos absolutamente claros y estarán dentro de la excepción para que no genere ningún tipo de contribución, ese ha sido el espíritu dentro de la Comisión de Uso de Suelo.

Lo relacionado con bares y discotecas hay que resaltar que uno de los principales problemas que hemos observado, inclusive en las mismas cabeceras parroquiales como Cumbayá o los sectores en Quitumbe, no están opuestos per se sino más bien a la saturación; hemos evidenciado que existe un altísimo grado de saturación, es decir a veces en un mismo predio existen dos o tres actividades que son bares, karaokes o discotecas, lo que hemos puesto en la disposición transitoria y dentro de los anexos está con absoluta claridad y podemos extraerlo del anexo e incorporarlo como texto y articulado que se generará un control en lo que tiene que ver con la saturación para que sea permitido en cada predio o en cada lote una actividad de éstas, sin perjuicio que pueda funcionar otras licencias como es una tienda o una panadería que no generaría saturación en el tipo de actividad, sobre todo por la bulla y todos los excesos incluido está, obviamente, el respetar las reglas de arquitectura y urbanismo, en el sentido del número de parqueaderos, muchas no tienen parqueaderos, entonces ahí hay que ser radicales en el sentido que si no cumplen tienen que retirarse. Son temas que están dentro del ordenamiento jurídico vigente.

En términos generales, sobre las disposiciones que se refieren a los plazos, vamos a recoger todo lo que se ha dicho el día de hoy, insisto en la invitación para el día jueves, nueve de la mañana, a una mesa de trabajo con todos los miembros del Concejo Metropolitano, comprometer públicamente al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda para que nos presente varios ejemplos de la fórmula corrida tanto en la presentada por la comisión como por la presentada por el señor concejal Jorge Albán, eso nos ayudará mucho a no elucubrar sino sobre casos concretos y

determinar en qué porcentajes y valores será la aplicación tanto de la una fórmula como la otra para aquello, por favor, es importante comenzar a correr la fórmula con varios casos, si son 30, 40 o 50 casos, eso va a ayudar mucho a ilustrar el mejor criterio de concejales y concejales en este pleno.

Para concluir, reiterando el agradecimiento siempre por la participación propositiva de las concejales y de los concejales, estamos muy seguros que a través de esta revisión y actualización del PUOS existirá un beneficio sustancial de orden social, para ejemplo ya lo dijo la concejala Luisa Maldonado varios barrios, y no es sólo en esa administración zonal, es en todas las administraciones zonales y en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito y eso es muy importante de resaltar es un trabajo de sensibilidad, a veces nosotros hemos adoptado esta política de las inspecciones porque nos llega un informe desde la parte técnica que de pronto no es muy sensible a la realidad y al hacer las inspecciones se ha generado esa sensibilidad de la autoridad con la realidad de cada uno de los sectores y nos ha permitido sugerir temas que son muy importantes para el mejoramiento en ese sentido. Entonces, me parece muy adecuado también, por favor, comprometer a la Secretaría General que nos haga llegar por escrito los textos de las grabaciones para ir analizando tanto en la mesa como en la comisión de la próxima semana para poder pulir y emitir un texto que sea el más adecuado y que vaya a velar por los intereses de los administrados dentro del Distrito Metropolitano. Muchas gracias.

SEÑOR ALCALDE: Concejal Ubidia.

CONCEJAL MSc. PATRICIO UBIDIA: Concuero con la felicitación a los miembros de la comisión por el trabajo desempeñado, han sido meses de arduo trabajo, de sesiones dos o tres veces por semana, hacer las inspecciones, lo que nos ha desvariado un poco también en el resto de comisiones, ya que hemos dejado de convocar incluso a otras comisiones para dedicarnos al PUOS porque es una herramienta fundamental. En realidad, a través del PUOS es donde se planifica la ciudad, es la política pública que se quiere implementar para los próximos cinco años, esa es la realidad que tenemos y un poco basado en esto creo que es esencial, en estos momentos, tener claro lo que se va a tratar.

Salen de la sala de sesiones los concejales Ing. Carlos Páez y Sr. Marco Ponce,

13h25 (16 concejales)

Haciendo un poco de apología de lo que fue en la década de los 50, donde se planificó a la ciudad pensada en dos tipos de ciudad; la ciudad de primera y la ciudad de segunda, con un norte en donde era la zona privilegiada y un sur donde se le puso a este lugar como zona industrial y por ende allá tenían que ir los obreros.

En la década de los 70 – 80 igual un crecimiento de la ciudad planificada y pensada de una forma, yo diría, al estilo medieval en donde las grandes edificaciones y los grandes palacetes estaban en los alrededores y ahí un claro ejemplo de la González Suárez, el sector del Bosque, y la clase media en el centro de la ciudad, todo esto determina exactamente cómo se quiere planificar y en qué sentido se le quiere trabajar a la propia ciudad. Luisa manifestaba muy certeramente la Libertad de Chillo Gallo no constaba en los catastros y es real ¿Qué tiempo tiene? Por ahí pasaron las tropas independentistas y por ahí fue donde se armó la estrategia principal para lo que fue la batalla emancipadora de esas épocas, entonces fíjense la cantidad de años y que no haya constado en los registros, realmente, suena como un absurdo.

Traigo a colación todos estos ejemplos porque en realidad, creo que lo que se está debatiendo es sumamente importante; personalmente pienso que es el momento de pensarle y diseñar la ciudad basada en una consolidación y en una densificación, más aún cuando hablamos de mejorar el transporte público y tener como columna vertebral el Metro de Quito.

Es esencial que la ciudad crezca, ya que en los actuales estudios que se hacen de urbanización, la parte urbanística es lo más loable y óptimo para las nuevas ciudades el consolidar y crecer en altura; en densificar la ciudad porque eso también genera y evitar los elevados costos en seguir cubriendo las necesidades que eso le corresponde a las municipalidades, los servicios básico; y es un ahorro porque cuando la ciudad se va expandiendo de forma desordenada trae las consecuencias que, en los actuales momentos, podemos tener y ¡claro! una vez que ya llegan exactamente estas consolidaciones, estos tugurios que se vuelven en algunas zonas, lo que le corresponde a la municipalidad es tener que dotar los servicios básicos como agua potable, alcantarillado y luz eléctrica, pero significa un costo mucho mayor por eso la idea de densificar y también facilitar a las ciudades y a los ciudadanos su movilización; facilitar el acceso al derecho a la ciudad; contar con espacios verdes; la

recuperación de los espacios públicos y evitar estas manchas urbanas que yo en la comisión lo he planteado y lo he dicho tener mucho cuidado.

Ingresa a la sala de sesiones el concejal Sr. Marco Ponce, 13h29 (17 concejales)

Ahora tenemos un polo de desarrollo importantísimo que es la zona del nuevo aeropuerto ya que allá se están trasladando los ciudadanos por los costos que significan actualmente y porque éste será un nuevo hipercentro que se formará, pero ahí debemos tener mucho cuidado, nosotros quienes legislamos y quienes damos esta normativa para evitar que se generen dos manchas urbanas en la ciudad y tenemos ejemplos claros porque a lo mejor ahora pareciera que no se daría en el futuro, pero el aeropuerto “Mariscal Sucre” antiguo que ahora es el Parque Bicentenario, me parece que desde la década de los 50 nadie se hubiera imaginado lo que es en los actuales momentos, entonces ese tipo de manchas urbanas tenemos que evitar. Es fundamental tener una política clara de cuál es el pensamiento que se quiere en la política pública, si queremos densificar, crecer hacia arriba o dejar que crezca la ciudad de una forma desordenada en diferentes lugares y diversos lados, eso también generaría complicaciones en el futuro para generar mayor nivel sobre todo de nuevas vías que se tendría que dar o la política que se pensaría teniendo como columna vertebral el Metro de Quito.

En ese sentido, Alcalde y compañeros concejales, creo que aquí hay un componente de carácter incluso ideológico en todo lo que son las fórmulas, claramente se ha establecido el propio Jorge Albán traía a colación lo manifestado por este pensador filósofo Chomsky, en donde decía que una forma de captar o de devolver la justicia y la equidad claramente a través del territorio es a través de la captura de plusvalía, por esto pienso que el tema ideológico, como les digo, podría ser una herramienta y pensaría yo que puede ser una buena herramienta pero también hay que poner otras consideraciones de lado. El propio Chomsky, y eso lo dije en la comisión, también habla de la atomización de las sociedades lo que genera muchas vulnerabilidades. Siento que es momento de poner y se han presentado dos tipos de fórmulas, la fórmula de Jorge es muy interesante y en ese aspecto podríamos tener un profundo debate y ¡qué bueno! que estés convocando, Sergio, para el próximo día jueves y ahí dilucidar qué es lo que más conviene para la ciudad, pensando también en tener un desarrollo, la dinamización de las economías en las ciudades es fundamental. Así que analizar profundamente, ya que la fórmula puede ser un buen parámetro para lo que

se quiere también captar rentabilidad para los municipios pero también generar la posibilidad de que los promotores quienes fomentan, y hay que ser reales, la actividad económica a través de fuentes de trabajo, puedan tener condiciones adecuadas en este aspecto.

Saludando esa apertura, yo lo que sí pediría, a los compañeros concejales, no dilatar mucho el tema, creo que es un mal que tenemos siempre y desde hace muchos años el propio Concejo Metropolitano, esperar el primer debate para pedir que de ahí tengamos un plazo y un tiempo para seguir tratando y discutiendo algo que ya lo hemos venido tratando hace algunos meses, y es la realidad, la comisión siempre ha sido de puertas abiertas y las comisiones reciben y son los espacios donde se deben tratar; no esperar el primer debate para solicitar más tiempo; yo creo que es fundamental dar respuestas porque, además, es un imperativo que tenemos lo que marca la ley que debemos dar una respuesta con el PUOS, en los próximos días, ya nos hemos pasado del tiempo, pero teniendo estos talleres y mesas de trabajo que son fundamentales para estos puntos que han sido analizados y dejarlos muy en claro. Reiterar nuevamente la felicitación a la comisión, al equipo técnico, a la Procuraduría y a todos quienes han venido trabajando, pienso que ha sido muy enriquecedor y a todos los colegas concejales que también han hecho sus aportes para este proyecto.

SEÑOR ALCALDE: Concejal Sánchez.

CONCEJAL LIC. EDDY SÁNCHEZ: Gracias Alcalde, señores miembros del Concejo. Felicitar el trabajo de la comisión, en efecto pienso que se recogen tres elementos fundamentales el asegurar y propiciar que se vaya consolidando la línea estratégica y esa visión de ciudad compactada y densificada en altura; el fomento de las mega centralidades que fue una visión que debe asegurarse y no hablar de un Quito únicamente mono céntrico o de un hipercentro porque a la larga eso genera una serie de problemas.

Sale de la sala de sesiones el concejal Sr. Mario Guayasamín, 13h35 (16 concejales)
--

El territorio de Quito ha venido siendo el reflejo de inequidades, en realidad, y lo que dice Patricio Ubidia, yo comparto también y eso debemos evitar a toda costa, lograr un crecimiento balanceado ya no horizontal sino vertical, densificado y compactado

debe ser el reto de éste y cualquier otro Concejo. Quito por su configuración no permite realmente otro tipo de crecimiento.

Felicito esta disposición transitoria primera que realmente recoge el clamor de los barrios de Quito, es especial del sur de Quito, el exceptuar específicamente a los chongos, a los cabarets, a los prostíbulos y toda forma de tráfico de influencia es fundamental, no dar paso siquiera a que permanezcan en territorio y en zonas incompatibles, eso es lo que busca el quiteño; buscan los barrios y los dirigentes que se les respete.

Es bueno, hablar de la captura de la plusvalía, del crecimiento y desarrollo territorial, etc., pero también estos temas son fundamentales, creo que estamos dando una señal adecuada, justamente, de garantizar la vida digna y decente de los moradores de los barrios, sobre todo en tipología R1, R2 y R3; yo concuerdo con lo que se ha dicho aquí, las categorías y tipologías CZ1A, B y C deben ser consideradas. Estoy totalmente de acuerdo con lo que ha manifestado la concejala Luisa Maldonado, conecedora del sector; y también montar una vigilancia permanente porque los ciudadanos están vigilando respecto de cómo se van a desarrollar, no solamente de los chongos, cabarets, los night clubes, los lenocinios; 200 hay en la capital, sino también los bares, karaokes, discotecas que están proliferando de una manera incompatible. Estaremos, señor secretario, vigilantes de la adjudicación de cada uno de los permisos que se entregarán en los diferentes territorios de la capital es fundamental y eso pide la ciudadanía, vamos a estar muy pendientes. No caer en algo que normalmente se cae, se aprueba la ordenanza y que solicitan dos años más de plazo, los dueños de los cabarets, de los prostíbulos y se quedan ahí, ya seguramente estarán calculando eso, se aprueba la ordenanza pero nos vamos a valer de cualquier forma para quedarnos, no; creo que el compromiso debe ser sacarles, nadie tiene que garantizar la inversión ellos violaron la norma, violaron la ley, quisieron hacer tráfico de influencias y no se puede permitir, esa es la señal que debemos dar permanentemente. Estaremos vigilantes.

Sale de la sala de sesiones el concejal Sr. Marco Ponce, 13h37 (15 concejales)

Desde luego que apoyamos un proceso de reubicación en zonas de tolerancia, han pedido un buen sector de estos dueños de cabarets, chongos y demás, pero tampoco podemos ser permisivos y que terminemos este período y sigan ahí los night clubes

Coco Boricua, Sala Vip, entre otros, no puede ser más. Creo que con la aprobación de este PUOS inmediatamente el accionar y luego que se aprueben los reglamentos del caso para que comiencen a salir hacia otros destinos pero que no signifiquen afectación a la niñez, a la juventud y al buen vivir de la capital, eso nada más. Felicitaciones Sergio y a toda la comisión, un excelente trabajo.

SEÑOR ALCALDE: Bien, una vez recogidas todas las observaciones, se procesarán en la comisión respectiva. También saludo la iniciativa de realizar esta mesa de trabajo el próximo día jueves, felicito por supuesto el arduo trabajo que ha desarrollado la comisión y por lo tanto queda conocido en primer debate este proyecto de ordenanza. Pasemos, por favor, al siguiente punto del orden del día.

SEÑOR SECRETARIO GENERAL (S):

II. Informe del señor Alcalde Metropolitano sobre sus actividades oficiales en el exterior.

SEÑOR ALCALDE: Como ya se ha convertido en una costumbre informar al Concejo Metropolitano sobre los viajes al exterior que como Alcalde Metropolitano realizo, voy a proceder con la presentación correspondiente en la que resumo brevemente las actividades realizadas en dos desplazamientos al extranjero. El primero de ellos se realizó a la ciudad de New York, entre el 15 y 18 de mayo para realizar diferentes actividades que procedo a comentar.

En primer lugar, el domingo 15 de mayo participé en la Segunda Asamblea Mundial de Gobiernos Locales que se realizó en el seno de las Naciones Unidas en dicha ciudad; esta asamblea tendrá varias reuniones la primera de ella fue la que se realizó en New York y es una reunión preparatoria.

Señor Secretario, dígnese constatar el quórum.

<p>Salen de la sala de sesiones los concejales y las concejalas Dr. Pedro Freire; Abg. Sergio Garnica; Prof. Luisa Maldonado; MSc. Patricio Ubidia; y, Sra. Ivone Von Lippke, 13h40 (10 concejales)</p>
--

SEÑOR SECRETARIO GENERAL (S): Señor Alcalde, contamos con la presencia de diez señoras y señores concejales más la suya, por lo tanto no existe el quórum para continuar con la presente sesión.

SEÑOR ALCALDE: En vista de aquello, declaro clausurada la sesión. Gracias.

SIENDO LAS TRECE HORAS CON CUARENTA Y UN MINUTOS DEL LUNES CUATRO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS, POR FALTA DE QUÓRUM SE SUSPENDE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO METROPOLITANO.

**DR. MAURICIO RODAS ESPINEL
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**ING. ANABEL HERMOSA ACOSTA
SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

**ABG. DIEGO CEVALLOS SALGADO
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO (S)**

Transcripción: Esther L.