



**ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN ORDINARIA Nro. 040 DE LA
COMISIÓN DE USO DE SUELO**

LUNES 11 DE MAYO DE 2020

En el Distrito Metropolitano de Quito, siendo las 09h05 del 11 de mayo del año dos mil veinte, conforme la convocatoria Nro. 040 de 09 de mayo de 2020, se lleva a cabo en la plataforma para reuniones virtuales "Teams" de Microsoft Office 365, la sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, presidida por el Concejal René Bedón.

Por disposición del presidente de la comisión, se procede a constatar el quórum reglamentario en la sala virtual, el mismo que se encuentra conformado por los siguientes señores concejales: Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo, Mario Granda y René Bedón, quien preside la sesión.

REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Dr. René Bedón	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
MSc. Juan Carlos Fiallo	1	
Dr. Mario Granda	1	
Abg. Fernando Morales		1
TOTAL	4	1

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios municipales: Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano; señores Vladimir Tapia, Mauricio Marin y Donny Aldeán, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; María Teresa Tayo y Lorena Izurieta, funcionarias de la EPMMOP; Patricio Guerra, Cronista de la Ciudad (E); Arq. Santiago Ávalos, funcionario de la Administración Zonal Tumbaco; Jenny Pinto, Anita Espín, Cristina Martínez y María Sol Mera, funcionarias del despacho del Concejal René Bedón; Mayra Gordillo, funcionaria del despacho del Concejal Fernando Morales; Marili Hernández y José Luis Velasco, funcionarios del despacho del Concejal Juan Carlos Fiallo; Sr. Patricio Torres, funcionario del despacho del Concejal Mario Granda; y, Suana Añasco y Ricardo Mejía, funcionarios del despacho del Concejal Eduardo Del Pozo.

Además se registra la presencia de la Abg. Damaris Ortiz y del señor Patricio Salazar, funcionarios de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito.

Una vez constatado el quórum legal y reglamentario, por secretaría se procede a dar lectura al orden del día que se detalla a continuación:



1. Conocimiento y aprobación de las siguientes actas:

- Acta Nro. 24, de 16 de diciembre de 2019,
- Acta Nro. 25, de 20 de diciembre de 2019,
- Acta Nro. 26, de 13 de enero de 2020; y,
- Acta Nro. 27, de 20 de enero de 2020.

2. Comisión general:

Sr. Fernando Carrera Carrera, Presidente del GAD Parroquial Puenbo.

Tema: Solicita información acerca de la Reforma al Plan de Uso y Gestión del Suelo, que involucra a la Parroquia de Puenbo.

3. Conocimiento y resolución para la reasignación de uso y zonificación del predio 3580265, aplicando las que correspondan a su entorno inmediato.

4. Conocimiento y resolución del proyecto de ordenanza de designación como “Pedro José Muñoz”, a la Calle E4B, ubicada en el Barrio Quinta Bertha, Parroquia Cumbayá.

No existiendo observaciones, el Concejal René Bedón, presidente de la comisión, solicita se tome votación de la aprobación del orden del día.

Por secretaría se procede a tomar votación del orden del día, el mismo que es aprobado por los miembros de la Comisión de Uso de Suelo presentes, sin observaciones.

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo	1				
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales			1		
TOTAL	4		1		

DESARROLLO DE LA SESIÓN:

Primer punto:

Conocimiento y aprobación de las siguientes actas:

- Acta Nro. 24, de 16 de diciembre de 2019, Acta Nro. 25, de 20 de diciembre de 2019, Acta Nro. 26, de 13 de enero de 2020; y, Acta Nro. 27, de 20 de enero de 2020.



Acta Nro. 24, de 16 de diciembre de 2019

El presidente de la comisión, Concejal René Bedón, al no existir observaciones solicita que por secretaría se proceda a tomar votación de la aprobación del acta:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo	1				
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales			1		
TOTAL	4	0	1	0	0

La comisión **resuelve:** aprobar el acta Nro. 24, de 16 de diciembre de 2019.

Ingres a la sala de sesiones el Concejal Fernando Morales 09h08

Acta Nro. 25, de 20 de diciembre de 2019

El residente de la comisión, Concejal René Bedón, al no existir observaciones solicita que por secretaría se proceda a tomar votación de la aprobación del acta:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo	1				
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales					1
TOTAL	4	0	0	0	0

La comisión **resuelve:** aprobar el acta Nro. 25, de 20 de diciembre de 2019.

Acta Nro. 26, de 13 de enero de 2020

El presidente de la comisión, Concejal René Bedón al no existir observaciones, solicita que por secretaría se proceda a tomar votación de la aprobación del acta:



REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo	1				
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales	1				
TOTAL	5	0	0	0	0

La comisión **resuelve:** aprobar el acta Nro. 26, de 13 de enero de 2020.

Acta Nro. 27, de 20 de enero de 2020.

El presidente de la comisión, Concejal René Bedón al no existir observaciones, solicita que por secretaría se proceda a tomar votación de la aprobación del acta:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo	1				
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales	1				
TOTAL	5	0	0	0	0

La comisión **resuelve:** aprobar el acta Nro. 27, de 20 de enero de 2020.

Segundo punto

Comisión general: Sr. Fernando Carrera Carrera, Presidente del GAD Parroquial Puento.
Tema: Solicita información acerca de la Reforma al Plan de Uso y Gestión del Suelo, que involucra a la Parroquia de Puento.

Asiste el señor Fernando Carrera, Presidente del GAD Parroquial de Puento.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Informa al señor Fernando Carrera que tiene 10 minutos para realizar su presentación.



Asiste el señor Fernando Carrera, Presidente del GAD Parroquial de Puenbo y los señores Renato Ávila, Miche Breyer y Paola Romero para informar acerca del plan que involucra a la parroquia Puenbo considerando que en los últimos años la parroquia ha tenido un crecimiento sin control, con la presencia de varias urbanizaciones y lotizaciones, fraccionando el territorio al margen de la ley. Señala que la falta de control del municipio agrava la situación de la parroquia. Presentan la denominada iniciativa Puenbo que consiste en una propuesta de planificación, un sistema vial, un sistema de equipamientos y áreas verdes. Señalan que la situación de presión demográfica en la parroquia obliga a un desarrollo urbano sistémico y un análisis multi escala. Indican que la iniciativa Puenbo será presentada por el GAD al Municipio de Quito para que sea considerada y analizada en el PUGS distrital; el objetivo es llegar a un plan parcial para la parroquia. Señalan que se ha trabajado con el equipo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para preparar la formulación del PUGS y han mostrado su apertura para la formulación de la propuesta. Solicitan a la comisión la apertura en este proceso para que sea un esfuerzo conjunto para el desarrollo de la parroquia.

El Presidente del GAD de Puenbo solicita a los miembros de la comisión que visiten la parroquia para que conozcan la realidad del sector y trabajen en conjunto.

Concejal Eduardo Del Pozo: Felicita la iniciativa del GAD de Puenbo y señala que es importante que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, pueda tener un delegado para articular el proyecto y se revise esta iniciativa.

Concejal Juan Carlos Fiallo: Señala que es importante que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda realice un acercamiento con las parroquias para que se planifique un plan de ordenamiento territorial considerando la realidad de cada una y se establezca acuerdos para solucionar problemas que tienen en la práctica en el territorio.

Concejal Fernando Morales: Felicita el trabajo realizado por el presidente del GAD de Puenbo. Manifiesta su acuerdo con lo manifestado por el Concejal Fiallo en el sentido de que es importante que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda genere esa coordinación con todos los GAD's parroquiales y que el plan abarque todos los aspectos que plantea la comunidad.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Manifiesta que es importante que todos los GAD's participen en el proceso de construcción del PUGS. Solicita además que la Secretaría de Territorio remita toda la información del PUGS para que todos los equipos técnicos y de asesores trabajen en la construcción del instrumento, independientemente de la prórroga que ha sido solicitada.



Arq. Vladimir Tapia, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que se han realizado reuniones y mesas de trabajo con todos los GAD's parroquiales y en la misma estuvo pendiente el GAD de Puenbo, señala que en la presentación de los representantes del GAD parroquial se está haciendo un análisis de escala distrital. Acogiendo el comentario del presidente de la comisión, se ha dispuesto una persona del equipo del PUGS para que trabaje con las propuestas que presenta el GAD. Indica además que se ha consolidado la propuesta del componente estructurante del PUGS y se pondrá en conocimiento para debate en las diferentes escalas de gobierno. Señala que toda la información ya fue remitida a la presidencia de la comisión y se enviará continuamente lo que se genere desde la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Señala que es importante manejar una adecuada dinámica entre la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y la comisión, para efecto de cumplir con la tarea de aprobación del PUGS.

Concejal Fernando Morales: Solicita que se tome con seriedad las solicitudes que formulan los concejales y de manera inmediata se remita la información. Señala que se está trabajando en una prórroga pero la misma todavía no ha sido aprobada.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Señala que es importante que se realicen ejercicios de transparencia en la construcción del Plan de Uso y Gestión de Suelo. En ese sentido es importante que toda la información sea trasladada a los miembros de la comisión para poder hacer esa construcción ciudadana que propone el Presidente del GAD de Puenbo. Agradece la presencia del presidente del GAD de Puenbo y la propuesta planteada desde el gobierno parroquial para la planificación de la ciudad.

El Presidente del GAD de Puenbo agradece la apertura de la comisión y reitera la invitación para que los miembros de la comisión visiten la parroquia.

Tercer punto

Conocimiento y resolución para la reasignación de uso y zonificación del predio 3580265, aplicando las que correspondan a su entorno inmediato.

Arq. Vladimir Tapia, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Presenta la información general del proyecto.



El Concejal René Bedón manifiesta que debe cumplir una delegación y asistir a otra reunión, por lo que solicita al señor Concejal Eduardo Del Pozo que asuma la presidencia durante su ausencia.

Sale de la sala de sesiones el Concejal René Bedón, presidente de la comisión. Preside la sesión el Concejal Eduardo Del Pozo (10h03).

Arq. Vladimir Tapia, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señala que hay un error de tipeo en el anexo y consta como anexo dos pero en realidad es el anexo uno. Manifiesta que el criterio técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es que se da viabilidad favorable para el cambio de uso de suelo de equipamiento, ya que el sector cuenta con todos los equipamientos públicos que abastecen a la comunidad de los servicios. Indica que la propuesta es uso de suelo residencial urbano 2 y la zonificación D3 (D203-80) manteniendo la clasificación de suelo urbano.

Concejal Fernando Morales: El informe de Procuraduría Metropolitana, no es un informe que emite un informe favorable o desfavorable, por lo tanto creo importante que procuraduría aclare ese detalle.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano: Procuraduría envió dos informes legales, el primero que se emitió es de 02 de diciembre de 2019, en este informe se emite el criterio al que hace relación el Concejal Morales. Nosotros estamos diciendo ahí que con base en el fundamento jurídico citado y contando con el informe técnico de Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Procuraduría Metropolitana, emite el criterio legal favorable para que la comisión, de considerarlo pertinente, alcance del concejo la autorización para el cambio de uso de suelo y zonificación del predio, aplicando las que correspondan a su entorno inmediato; ese fue el informe favorable. Luego, conoció la comisión y posteriormente solicitó un informe legal respecto a qué instrumento se aplica para este cambio de zonificación, si se lo hace mediante ordenanza o mediante resolución. Respecto a esa consulta Procuraduría Metropolitana emitió el criterio el 11 de mayo de 2020, pero ya no respecto a la factibilidad del cambio, sino únicamente a determinar elementos jurídicos de cuál es el instrumento a seguirse, si mediante ordenanza o resolución. El informe mencionado, en la parte pertinente señala: *“La reasignación de datos zonificación de un predio con uso de suelo de equipamiento podría realizarse a través de resolución de Concejo Metropolitano cuando (i) el uso de equipamiento que se asignó al predio se lo realizó a través del Plan de Uso y Ocupación de Suelo, (Ordenanza Metropolitana No. 127) tomando en cuenta que el PUOS tiene vigencia de cinco años y puede actualizarse únicamente mediante planes parciales, planes y proyectos especiales (Código Municipal art. IV.1.22); y, (ii) se trata de un trámite específico sobre un predio individual. Este tipo de reasignación no debería implicar reforma de ordenanza, en razón de que el PUOS al constituir un instrumento de planificación que determina características de*



uso y ocupación de suelo de carácter general para todo el Distrito Metropolitano de Quito, no podría entrar a reformas normativas permanentes por reasignaciones de zonificación por cada uno de los trámites individuales que se podrían presentar. Este procedimiento, además, tiene viabilidad y aplicabilidad legal y técnica, en la Disposición General Sexta de la Ordenanza Metropolitana No. 210, mediante la cual el Concejo Metropolitano dispuso a la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, la actualización de asignación de datos y de la cartografía relacionada al PUOS conforme la aprobación de ordenanzas y resoluciones que modifiquen las asignaciones de uso principal de suelo y zonificación por formas de ocupación y edificabilidad, debiendo dichos cambios registrarse en la herramienta tecnológica prevista para el efecto. 4. Por otra parte, la reasignación de datos zonificación de un predio con uso de suelo de equipamiento, se realizaría mediante ordenanza, cuando el uso de equipamiento que se asignó al predio se lo hizo a través de ordenanzas específicas con las cuales se aprobaron planes arciales, planes especiales y proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, los cuales constituyen instrumentos de planificación territorial, que pueden modificar las determinaciones de ordenamiento, clasificación, uso, ocupación y edificación establecidas en el PMOT y el PUOS, según el caso. Esta consideración encuentra sustento, además, en la Disposición Final Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 127 (Sustituida por el art. 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 210), que establece que las asignaciones de uso principal del suelo, forma de ocupación y edificabilidad constantes en el PUOS prevalecerán sobre toda norma de igual o de menor jerarquía que se le oponga, exceptuando las que rigen a los Planes Parciales, Planes Especiales y Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.”

Ese es el criterio legal que se ha emitido en este proceso.

Concejel Fernando Morales: Quiero hacer una consulta, señor subprocurador, en el artículo 6 de la primera diapositiva que presentó Vladimir, sobre el cese de actividad y reasignación de uso de suelo y zonificación de los equipamientos, los lotes de dominio público y privado con uso de suelo principal de equipamiento en los cuales haya cesado las actividades o se prevea su traslado, deberán presentar el informe que indique el cese o traslado de la 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 en su entorno inmediato; aquí va la parte que quiero consultar, lo propio aplicará en los lotes de dominio privado con uso de suelo principal equipamiento, que no hayan desarrollado proyectos destinados para este uso; en teoría, este proyecto es privado y desarrolló un proyecto destinado para ese uso de equipamiento, es así señor subprocurador?

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano: No, en el presente caso tenemos que basarnos en la petición que nos hace el Representante de la Corporación Favorita. Ellos en su petición manifiestan que el predio es un lote de dominio privado en el cual ha cesado la actividad de equipamiento recreativo que tuvo en el pasado, en este caso el cese de la actividad recreativa es la consecuencia de la enajenación del lote por parte de la Compañía Transportes



Planeta TRANSPLANETA S.A. a Corporación Favorita, eso quiere decir que el equipamiento estuvo considerado con un fin recreativo para los fines que tenía TRANSPLANETA S.A., pero esta corporación le transfiere a Favorita con ese equipamiento; es decir, ellos no desarrollaron el equipamiento, sino que adquirieron al predio con esas condiciones. Ese es el antecedente señor Concejal.

Concejal Fernando Morales: Se argumenta que cesó, pero no se desarrolló un proyecto destinado para ese uso.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano: Exactamente, no se desarrolló un proyecto destinado para ese uso por la razón que ellos adquirieron el predio con ese equipamiento.

Concejal Juan Carlos Fiallo: Quisiera quedar claro. Este predio me dicen que era de una empresa anterior, ahí en ese momento existía un equipamiento en la zona; sin embargo, venden a La Favorita, y compra con esa misma definición de equipamiento que tenía en ese momento. Lo que quiere ahora es cambiarse de equipamiento a otro, que según lo que nos dice Vladimir, eso sería cambiar a una zonificación que me determine lotes de terreno de 200 metros, 3 pisos, 80% de construcción, es decir que existe la predisposición del nuevo dueño de hacer un proyecto habitacional.

Arq. Vladimir Tapia: funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: No señor Concejal, si me permite aclarar. Efectivamente, este terreno pertenecía a una cooperativa de transporte que usaba este terreno para recreación y uso de la cooperativa; después ya no se usaba para esos fines, por lo cual la cooperativa decide vender a la favorita porque el predio dejó de ser usado con fines recreativos en favor de esa compañía de transporte. Entonces, si bien se mantenía el uso de suelo equipamiento, la actividad ya no funcionaba en este predio, es por eso que La Favorita adquiere este predio y hace una solicitud de cambio de uso de suelo para construir un Supermaxi, no tiene fines residenciales, sin embargo, la resolución y la ordenanza Nro. 210 establecen que este cambio de zonificación tiene que ser para la asignación del entorno, entonces no es que le podemos poner cualquier uso de suelo, sino únicamente el del entorno, por lo que el análisis técnico nos da que se le puede asignar un uso residencial urbano dos y con ese uso de suelo ya podrían instalar un comercio porque es compatible con el uso de suelo residencial urbano dos y podrían construir este Supermaxi, es una inversión privada que la van a hacer justificando con los nuevos empleos e inversión para el DMQ, pero el destino no es residencial, es comercial.

Concejal Juan Carlos Fiallo: La siguiente pregunta sería para Vladimir, si es un equipamiento, que se haga inversión privada no significa que no sirva para otros fines como residencial y que determina ahí comercio y una serie de cosas, por qué si está determinada en la primera parte



una zonificación que permita que siga siendo de equipamiento y la segunda parte dice que no, que debería cambiar a residencial dos, por qué existe esta contraposición si lo que se piensa hacer ahí es un equipamiento y cómo así nosotros como Comisión de Uso de Suelo vamos a cambiar, eso cuando está en una planificación urbana de la ciudad, un plan de ordenamiento territorial y un Plan de Uso y Gestión de Suelo que serían los encargados de determinar que es lo mejor para la zona, no para el lote, entonces yo me pongo a reflexionar, ¿no sería mejor que ustedes dentro de la planificación general de la ciudad determinen que este lote de media hectárea, se pueda determinar en la planificación general y en lugar de que nosotros tengamos que hacer el cambio de un solo lote sin tener conocimientos técnicos de todo lo que están haciendo ustedes alrededor de la planificación de esa zona? Yo creo que ahí, salvo mejor criterio de los señores concejales, deberíamos dejar que sea el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo quien determine qué es la mejor característica para la zona y en ese terreno que está dentro de una zona que se debería planificar. Esa sería mi posición al respecto.

Arq. Vladimir Tapia: funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: El cambio de uso para la construcción no es un equipamiento ya que los centros comerciales o los negocios son un uso comercial, no son equipamiento, entonces si se le mantiene con el uso equipamiento, no podrían hacer el proyecto que tienen planificado, necesitarían obligatoriamente tener un cambio de uso de suelo porque es comercio. Y, la otra aclaración es justamente que los promotores han aplicado con esta base legal a este procedimiento de cese de actividad y reasignación de uso de suelo justamente porque la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda previo conocimiento de la comisión y después del concejo, tiene que presentar los argumentos técnicos que es justamente nuestro informe que se basa en una resolución administrativa en donde se hace un análisis urbanístico del entorno, de las condiciones territoriales, etc, concluyendo que porque el sector está totalmente abastecido de otros equipamientos públicos que le dan el servicio a la comunidad, no sería necesario mantener este predio privado como equipamiento, porque finalmente puede tener otros usos que le beneficien de mejor manera a los tejidos colindantes residenciales ya que no tienen estos comercios de escala zonal y sectorial como un Supermaxi para que no se tengan que trasladar, esa es la lógica técnica.

Concejal Juan Carlos Fiallo: Es decir que no es equipamiento, es un comercio y por tanto, todo el equipamiento restante que existe ahí se podría cambiar a comercial para que se pueda efectuar estas inversiones; yo digo, si veo que existe un gran equipamiento como colegio, subcentros de salud, centros de salud, es decir existe un equipamiento, pero lo que yo estoy insistiendo es, ¿es necesario que nosotros como comisión determinemos el cambio de uso de suelo de este terreno o es el POT o el PUGS el que determine cuál es la mejor condición para que ese lote esté dentro de la planificación general que ustedes hacen?. Si ustedes determinan



que ese lote puede ser, técnicamente lo determinarán, y dicen, sí, ese lote puede cambiar, ya no es necesario que sea equipamiento porque nosotros hemos analizado que existe un equipamiento que lo circunda y que es suficiente para el desarrollo además con una tasa baja, no sé cuánto exactamente, ahí determinarán los estudios técnicos de marketing del lote, pero yo digo, no es preferible que ustedes lo determinen dentro del plan, que será hasta más rápido que se tenga que hacer resoluciones u ordenanzas a este sentido? Esa es la pregunta que hago para ver qué será mejor, es decir, que nosotros lo determinemos o que el PUGS determine que eso debería ser, técnicamente se debería aplicar ahí un cambio que está ya dentro de un plan general. Eso sería las posiciones que deberíamos discutir.

Concejal Eduardo del Pozo: Yo tengo un criterio. Ambas vías, tanto el PUGS como este proyecto de resolución, pasan por la comisión y por el Concejo Metropolitano. Cuando hablamos de un caso concreto como este, la discusión pasa a ser netamente esta, cuando se habla de la planificación de la ciudad o del PUGS, evidentemente pasa a ser un tema mucho más macro. Me parecería que por tiempos aprobar por una resolución es mucho más viable, siempre y cuando evidentemente la empresa La Favorita tenga ya la intención de generar esta construcción, esta inversión lo antes posible, entonces se justificaría que esto pase; en relación a la crisis económica que tenemos en estos momentos, sería muy importante que una inversión del tamaño de un Supermaxi como es el caso concreto se genere lo antes posible, si es así a mí me parecería totalmente viable y sino pues evidentemente el PUGS puede también cambiar estas zonificaciones de manera planificada, ya viendo un macro de toda la ciudad. Si tenemos ese compromiso de la Corporación La Favorita creo que podemos hacer esta excepción porque sino, evidentemente vamos a tener un sinnúmero de solicitudes de casos adicionales que vamos a colapsar; entonces tienen que ser casos muy excepcionales, la norma si nos lo permite, pero tienen que ser casos muy excepcionales que tengan una justificación del por qué hacer estos casos aislados con resolución y no en la planificación de la ciudad, eso como primer punto; y segundo, de la exposición, lo que pude ver, me parece que en este instante está justificado con esta matriz de ponderación el por qué tiene que darse este equipamiento en relación a todo el entorno, pero me parece que lo que ha explicado Vladimir no está constando en los informes, por tanto, yo si quisiera que esto conste en el informe de STHV para que pueda ser el sustento técnico que nos ampare ante el Concejo Metropolitano, para poder presentar este cambio, debemos tener eso en un informe; por lo tanto, solicito a STHV que nos actualice dicho informe, constando esta ponderación que nos han presentado que es uno de los sustentos y la base para este cambio, eso me parece inicial. Y la discusión que planteaba Juan Carlos es importante, de por cuál vía nos vamos, la del PUGS o de esta resolución. No sé si de parte de la secretaría tenemos algún elemento que nos haya planteado el representante de La Favorita de cuándo pretender hacer esa inversión, de por qué es urgente, sino podríamos analizarlo como decía Juan Carlos en el PUGS que evidentemente demorará un poco más pero tranquilamente puede ingresar en ese marco jurídico.



Arq. Vladimir Tapia: funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Voy a poner en mi pantalla el informe técnico que se remitió a la comisión. Este es el informe que remitimos para la CUS, es el informe técnico que explica todos los análisis procedimentales técnicos que se hicieron, los mapas, las calificaciones y finalmente el criterio técnico donde se da la viabilidad del cambio de uso de suelo porque existe el abastecimiento total de la zona, el análisis de los datos del entorno y la conclusión en la que se emite el informe favorable asignando al lote el uso de suelo residencial dos, evocando la base legal. Todo lo que se presentó aquí consta en el informe técnico y en el anexo que también se remitió.

Concejal Eduardo Del Pozo: Quiero hacer un comentario, se encuentra en la sesión, no le puedo dar el uso de la palabra, no es funcionaria ni concejal, Paola Romero que trabaja para el grupo La Favorita, me escribe comentando la inquietud que yo tenía respecto de la prioridad de inversión que existe y de la voluntad de Grupo La Favorita de iniciar con esta inversión de manera prioritaria. Así que quiero solicitar su venia señores concejales, para hacerle la pregunta que yo había manifestado, si existe la necesidad imperiosa de que se dé este cambio, de cuanto alcanza esta inversión y las consultas que ustedes quieran hacerle, con su venia.

Concejal Mario Granda: No es que no le queramos escuchar, es que debemos resolver con base a los informes técnicos y legales, hemos escuchado a Vladimir, al señor subprocurador, con eso tenemos que resolver, así está el punto del orden del día, no va a servir de ningún fundamento que escuchemos a otra persona, son los documentos e informes los que van a permitir que votemos de una manera fundamentada.

Concejal Eduardo Del Pozo: Esta solicitud era porque tenemos dos vías como había citado Juan Carlos, la vía del PUGS que demoraría un poco más y la vía de la resolución como está planteada este instante, pero esto para mí está relacionado con los tiempos de inversión, si es que se va a hacer ya, me parecería que la resolución es viable porque tenemos los amparos técnicos y jurídicos para hacerlo.

Concejal Juan Carlos Fiallo: Estamos de acuerdo en la necesidad de inversiones pero hasta que se hagan planos y todo, esto pasa algún tiempo, no es así nomás de hacer un diseño de una infraestructura tan grande. Yo creo que independientemente de la buena voluntad de la inversión que es negocio a la larga, que también estamos apoyando, no estamos en contra de ninguna inversión que se haga para que genere trabajo, jamás ha sido esa nuestra intención; lo que nosotros determinamos en cambio es la legalidad del proceso, es decir, el que se tome en cuenta que esta ciudad debe tener un orden, debe tener una planificación, no solamente tiene que ser el interés individual el que determine cambios puntuales que nosotros tenemos que hacer, y aceleradamente, sino que yo creo que debe existir la ponderación del que legisla, el que



determina los tiempos, si queremos una ciudad ordenada debemos exigir también una planificación ordenada, no solamente es el cambio porque ya necesita urgente, y además aprueben ya porque yo tengo el dinero para invertir, estamos de acuerdo en todo lo que se necesita, pero yo estoy más allá. Esto se va a hacer, claro, pero nosotros tenemos tiempos para presentar el PUGS, estamos viendo que esto se tenía que entregar en mayo pero por las condiciones no se pudo hacer, y ahora, se va a prolongar unos meses más, no es que se va a prolongar de aquí ni siquiera al próximo año, tiene que darse este mismo año pero quizás con unos meses más que determinará la STHV cuál es ese tiempo, pero yo si voy al orden, a lo que se tiene que normar, si queremos una ciudad ordenada tenemos que todos disciplinarnos, el que más tiene y el que menos tiene, hemos visto la dureza en algunos casos en que he pedido hasta el derrocamiento de viviendas cuando estas han incumplido con la norma, y no son de personas que más tienen sino de personas de menores ingresos, pero es que esto es la ley, es lo que tiene que aplicarse; es decir, son los caminos pero también es el orden, porque dígame usted, si lo hacemos con este lote, por qué no puedo cambiar otro también; y así podemos comenzar a crear un desorden. Yo si me mantengo en que deberíamos dejar que se haga dentro de lo que es el POT y el PUGS. Si quieren que estas inversiones sean más rápidas, bueno pues aceleren el proceso del PUGS y así nosotros llegaremos en menor tiempo a clarificar todo este tipo de cosas.

Ingresar a la sala de sesiones el Concejal René Bedón (10h43).

El concejal Eduardo Del Pozo entrega la presidencia al Concejal René Bedón.

Concejal Eduardo Del Pozo: Para ponerle en antecedente, estábamos discutiendo el punto que se refiere al cambio de zonificación de La Favorita. Habíamos discutido respecto del anexo 2, había una falla tipográfica pero si está en los documentos que nos enviaron como habilitantes para la toma de decisión. Y, ahora estamos en la discusión de cuál es la vía jurídica más apta para poder hacer este cambio, si es el PUGS que demorará un tiempo, más como así ha sido evidente en esta sesión, o acogemos la resolución de este caso aislado. Yo comentaba que todavía se encuentra en esta sala Paola Romero que trabaja para el grupo La Favorita, para hacerle algunas inquietudes respecto a la inversión toda vez que sería indispensable, a mi criterio, saber si ya estaban listos planos, inversión, a cuánto alcanza, para ver si con razón de la emergencia evidentemente hacen esa inversión lo antes posible y nosotros adoptamos esta resolución para viabilizar este cambio. Si es que no era urgente también lo podríamos hacer vía reforma al PUGS que es el elemento de planificación amplio y grande, generalizado de la ciudad.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: He culminado el encargo hecho por el señor alcalde.



Concejal Mario Granda: Debo mencionar que el administrado solicitó este tema en el 2019, por lo que, debo recordarles que eso, en honor a la verdad, a ser justos, ya se trató este tema en la sesión de la comisión y lo que se resolvió es solicitar los informes, informes que ya están constando en la sesión de hoy, tanto de Vladimir como del subprocurador, y por lo tanto, lo que cabe es, con base a lo que determina el punto del orden del día, es conocimiento y resolución sobre el tema, no dice en ningún momento cambio de modalidad, al PUOS o como se quiera llamar. Por lo tanto, en base a eso creo que debemos continuar señor presidente.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Gracias Concejal Granda. De lo que entendí básicamente es la urgencia con la cual podría iniciarse el proceso de reactivación y por eso podríamos ir por el cambio en el PUGS; tal vez valdría la pena dar la palabra al proponente para entender eso, yo coincido con el criterio del Concejal Fiallo sobre la planificación; coincido con esa visión respecto a que la planificación es importante y por eso el PUGS es el que debería manejar eso. Pero veamos, tampoco debemos dejar de considerar el tema de la pandemia.

Concejal Fernando Morales: Coincido plenamente con el Concejal Fiallo y con usted respecto de la planificación de la ciudad, de que todos debemos someternos a la normativa y que el hacer excepciones puede abrir una gran brecha y puede haber unos casos en los que luego van a argumentar que se hagan excepciones, en este caso yo creería que los tiempos son muy cercanos al nuevo PUGS, entonces yo creería que esa podría ser una alternativa, señor presidente. Eso en términos generales para poder seguir con el debate.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: No sé si alguien había presentado una moción.

Concejal Eduardo Del Pozo: Nadie ha presentado moción. Yo soy partícipe de que por efectos de la pandemia pensemos en temas de inversión y yo entiendo muchísimo y por eso había manifestado que en el PUGS se trata las cosas de manera mucho más integral y es mucho más viable, pero también cuando hay demasiados elementos en el PUGS, en el caso del PUOS anterior específicamente para usar la palabra correcta, había más de 700 cambios y cuando hablas de 700 cambios o más se hace imposible discutir uno por uno, en el Concejo Metropolitano, en la comisión es mucho más fácil, es mucho más viable pero evidentemente eso hace que la discusión en el concejo de este caso en particular también tenga los elementos técnicos y los elementos justificativos para que esto pase porque la discusión de los 21 concejales respecto de este predio, sin duda va a ser muy interesante y sin duda va a ser una decisión que tiene que estar amparada sobre lo técnico; entonces, a mí me parece que siendo un tema de inversión, a pesar de ser solo uno va a ser muy discutido en el concejo y eso le va a dar una validez muy importante, yo si aceptaría la tesis de que vaya via resolución como un



tema excepcional porque evidentemente atrás de esto existe una inversión importante que en estos momentos complicados en algo pueden coadyuvar a salir adelante y me parece que por pequeños esfuerzos que nosotros hagamos en reactivación económica van a ser importantes y esto no es un incentivo, es una habilitación de un espacio que no está utilizado de una inversión privada, entonces me parece que hay que aprovechar eso en estos instantes. Solamente por esas consideraciones, porque yo también soy partícipe de que el resto de cosas tienen que ser discutidas en el PUGS y yo mismo fui del criterio, como lo decía Fernando, de que esto puede abrir las puertas para un sinnúmero de peticiones, podría ser que sí, pero si es que las excepciones lo ameritan por efectos de la pandemia, pues evidentemente yo creo que sí debe ser parte del análisis y discusión no solamente de la comisión sino del concejo. Así que yo sí sería partícipe de que demos paso a que el Concejo Metropolitano decida este cambio muy puntual.

Concejal Juan Carlos Fiallo: Señor presidente, fíjese que el dos de abril de este año presente en un plan de reactivación económica para la ciudad de Quito en el que determinamos, y después mi bloque determinó, que era fundamental en uno de los varios puntos que nosotros tenemos que abordar para la reactivación económica de la ciudad, fuimos el primer bloque que planteó esto de la reactivación económica y que todos ustedes tuvieron ese plan porque debía ir al Concejo Metropolitano también. En uno de los puntos reactivábamos la construcción como uno de los elementos que puede ayudar a generar puestos de trabajo directos e indirectos, con todas las medidas que nosotros tenemos que tomar en cuenta ahora del distanciamiento social, etc. Es decir, que mi campo no es por ahí, por el sentido de la inversión, debemos alentar las inversiones en estos momentos porque esta es una de las maneras que generemos una nueva reactivación económica en una economía este rato en recesión y con posibles alzas de precios, pero existe también el orden, o sea, existe la ley, ustedes son abogados, para qué me sirve la ley si es que a cada momento yo la puedo aplicar dependiendo de para qué es. Lógico que nosotros tenemos que impulsar las inversiones y si, nuestro bloque lo está planteando en todos los sentidos de una manera mucho más integral y uno de los medios, insisto nuevamente, es la construcción. Pero dígame usted, tenemos un plan que tiene que darse, un plan de ordenamiento territorial que determina qué es, hacia dónde va el objetivo de ciudad, la visión de ciudad, cómo vamos coordinando todas las acciones de una ciudad planificada, estamos pidiendo y tratando de hacer una ciudad inteligente donde se da una serie de relaciones económicas, etc., pero si no nos ponemos en el camino de lo que determina la ley, del orden y de la planificación, pasará lo que acaba de decirnos Eduardo, que más de 700 cambios que se dieron en la administración anterior por este tipo de cosas, eso significa entonces que no existe una planificación adecuada. Si les damos las herramientas a los planificadores y la confianza política para que ellos puedan definir en la práctica y con la técnica hacia dónde debe ir la ciudad, ese es el apoyo que nosotros deberíamos dar como comisión, planifiquen ustedes la ciudad, nosotros políticamente estamos de acuerdo con ustedes, no vamos a variar la



planificación de ustedes para que se dé el orden y entonces yo voy por ese camino, sigo insistiendo, la inversión necesaria, pero también hay tiempos, que hacer planos, aprobar los planos, habrán anteproyectos, inversiones, etc, eso va a motivar de aquí a un tiempo, no es que por que necesiten para mañana, para pasado mañana o para quince días o un mes, esto se demorará un poco más pero sí tengamos en cuenta que existen unas normas que hay que seguir y yo me mantengo en que la planificación de la ciudad es la que debe primar sobre cualquier otro tipo de cosas. Las inversiones las vamos a apoyar, vengan de donde vengan porque si las necesita la ciudad, pero también necesitamos orden en la planificación para crear un Quito que sea para todos señor presidente, muchas gracias.

Concejal Eduardo Del Pozo: Solo un pequeño comentario, sí es jurídico lo que está planteando, yo no apoyaría nada que no sea jurídico, la resolución, como reza en el informe de Procuraduría si tiene amparo, no es que haríamos nada que esté fuera de la norma.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Que pena que no estuve en todo el debate y les pido disculpas por eso, pero yo no termino de tener claro el panorama, por qué es vía resolución y no vía ordenanza este tema del PUOS. Y quería insistirle al señor subprocurador, y le doy mi visión, independientemente de lo que diga el Código Municipal, voy a hablar de principios generales del derecho, las ordenanzas son actos normativos que afectan a la generalidad y las resoluciones tendrían que ser a un tema específico y aunque usted le cambie el lote de terreno a “Pepito Pérez”, igual afecta a la ciudad. O sea, yo sé que han venido con la costumbre de hacer generalidad el un tema y los cambios del PUOS a veces porque afectan a un lote, pero mi criterio desde el punto de vista del derecho es que el PUOS se modifica y al modificarse igual se está afectando a la ciudad, se está afectando a la generalidad; entonces, desde ese punto de vista, bajo el orden jerárquico de normas, lo que deberíamos aplicar es el principio genérico. Ahí quiero oírle señor subprocurador, a ver si me da luces sobre este asunto y si me cambia el criterio. Gracias.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano: El informe de la Procuraduría Metropolitana, como ya lo había manifestado está sustentado en el artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana Nro. 127, ese artículo tiene de título *“cese de actividad y reasignaciones de uso de suelo y zonificación de los equipamientos”* y dice: *Los lotes de dominio público y privado con uso de suelo principal de equipamiento, en los cuales hayan cesado las actividades o se prevea su traslado, deberán presentar el informe que indique el cese o traslado de la actividad por parte de la autoridad competente y podrán solicitar a la municipalidad el cambio de asignaciones de uso de suelo y zonificación, aplicando las que correspondan a su entorno inmediato. Lo propio aplicara en lotes de dominio privado, con uso de suelo principal equipamiento, que no hayan desarrollado proyectos destinados para este uso. La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, emitirá un informe motivado que sustentará la viabilidad o no del cambio solicitado. Dicho informe permitirá al Concejo Metropolitano aprobar*



mediante resolución u ordenanza, según corresponda, la modificación o permanencia del uso y zonificación, previo conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo”.

Concejal René Bedón: Ahí viene mi pregunta, entonces vía resolución o vía ordenanza dice la ordenanza. Básicamente para qué sirven las ordenanzas y para qué las resoluciones.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano: Complemento con la disposición sexta del mismo cuerpo legal.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Quiero entender si la ordenanza que está dada no está contra la ley. Esa es la parte que quiero lograr terminar de hacer el click, porque podría ser que esta ordenanza esté contra norma entonces esta ordenanza no sería aplicable. Por tanto, quiero lograr hacer el click. Quiero entender la visión de la Procuraduría Metropolitana de qué tiene que hacerse vía acto normativo y qué vía resolución, justo hablé con el procurador y él me decía que las ordenanzas tienen un sentido y las resoluciones otro, independiente de lo que digan nuestras ordenanzas, entonces, justamente por ahí va mi pregunta.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano: Permítame complementar. La Disposición General Sexta dice la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, actualizará...

Concejal René Bedón: Édison no me entiende la pregunta, quiero saber para qué sirven las ordenanzas y para qué las resoluciones. Va un poco más allá del análisis meramente semántico de la ley. Va al sentido de la norma para ver si la ordenanza no está equivocada. Quiero entender eso porque tuve una conversación con el procurador y ahí me surgieron estas dudas que quiero ir las despejando y quiero ver cuál es el criterio de la procuraduría respecto a este tema de fondo, no respecto a la simple lectura de la ordenanza, quiero entender eso.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano: El criterio de la Procuraduría Metropolitana está estructurado en base a la normativa vigente que regula este procedimiento, ese es el análisis que se hizo desde la procuraduría, y utilizando las herramientas que nos da la normativa. Nosotros en el criterio lo que estamos estableciendo es que la asignación de datos de zonificación de un predio con uso de suelo equipamiento podría realizarse a través de resolución del Concejo cuando el uso de equipamiento que se le asignó al predio se lo realizó a través del PUOS tomando en cuenta que el PUOS tiene una vigencia de 5 años y puede actualizarse únicamente mediante planes parciales, planes y proyectos especiales y cuando se trata de un trámite específico sobre un predio individual. Este tipo de reasignación no debería implicar reforma de ordenanza en razón de que el PUOS al constituir un instrumento de planificación que determina características de uso y ocupación de suelo de carácter general



para todo el distrito, no podría entrar a reformas normativas permanentes por reasignaciones de zonificación por cada uno de los trámites individuales que se podrían presentar; este procedimiento manifestamos también que tiene viabilidad y aplicabilidad legal y técnica en la disposición general sexta de la Ordenanza Metropolitana Nro. 210 en la que el Concejo dispuso a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda la actualización de asignación de datos y de la cartografía relacionada al PUOS conforme la aprobación de ordenanzas y resoluciones que modifican las asignaciones de uso principal de suelo y zonificaciones por formas de ocupación y edificabilidad, debiendo dichos cambios registrarse en la herramienta tecnológica prevista para el efecto.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Entonces, de lo que le entiendo, no quiero la lectura sino quiero que vayamos haciendo más bien el análisis, entonces, qué se aprueba vía ordenanza, la modificatoria de planes parciales, planes especiales y proyectos urbanísticos y arquitectónicos especiales de lo que entiendo.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano: Los instrumentos que modifican el PUOS.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Eso vía ordenanza.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano: Sí.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Luego vamos a los cambios individuales, los cambios puntuales. Estos serían vía resolución?

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano: Así es.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Ya, y luego tendríamos públicos y privados. Los públicos quién aprueba, quién dicta la resolución?

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano: Para todos los procedimientos tanto públicos como privados, el que autoriza es el Concejo Metropolitano.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Entonces tiene que haber siempre una resolución del Concejo Metropolitano casos puntuales. Y entonces este sería vía resolución porque es un caso puntual.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano: Sí, de asignación que implica una modificación de la zonificación que está en el PUOS. Si esta asignación de equipamiento está en



uno de los planes mencionados, sea plan parcial, plan especial o PUAES, tendría que modificarse la ordenanza con la que se aprobó esos proyectos especiales o PUAES.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Es vía resolución, en este caso es vía resolución porque es un proyecto especial porque cambia de zonificación pues cambia de equipamiento al otro.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano: No. Es modificatoria de zonificación de equipamiento que está en el PUOS.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Está en el PUOS en equipamiento y deja de ser equipamiento y pasa a otra categoría. Entonces tiene que tomar una resolución el Concejo Metropolitano. Es lo que entiendo.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano: Sí.

Concejal Juan Carlos Fiallo: Pero en cualquiera de los casos que usted determina, es decir, vía planes especiales, etc, vía caso puntual, afecta al PUOS. En realidad cualquiera de las dos, está afectando porque me cambia la zonificación. Veo que hay una contradicción entre la resolución y la ordenanza cuando los dos en definitiva cambia al PUOS, de diferente tamaño nada más pero está afectando, por ahí iría mi criterio.

Concejal René Bedón: Justamente esa es mi preocupación Concejal Fiallo, o sea, por qué la diferencia entre ordenanza y resolución, por qué hay esa diferencia en la ordenanza. Por qué en unos casos vía ordenanza y en otros casos vía resolución, si hacen exactamente lo mismo.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano: El fin es el cambio de zonificación, la diferencia es con qué se asignó el equipamiento, si el equipamiento se hizo con una ordenanza de un plan especial o un PUAE, efectivamente tenemos nosotros que entrar a una modificatoria mediante ordenanza de esos planes o de ese proyecto especial.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Y sino vía resolución. Pero claro, la pregunta es por qué en un caso vía ordenanza y en otro caso vía resolución, es la pregunta de fondo en el tema pero bueno, no le estoy pidiendo que me resuelva ahora esa inquietud.

Concejal Fernando Morales: Pero el PUOS fue también por ordenanza.

Concejal Juan Carlos Fiallo: A mí me parece más raro que una resolución le cambie a una ordenanza, eso sí me parece raro porque a la larga el PUOS y el POT se aprueba con una



ordenanza del Concejo y una resolución le cambia después a una ordenanza, ahí verán ustedes la discusión legal.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Esa es mi preocupación, por eso les hablaba de lo del orden jerárquico normativo, es decir una resolución que está modificando una ordenanza, esa es mi preocupación y esa es la explicación que quiero encontrar.

Sra. Paola Romero: El análisis que nosotros tenemos es que las asignaciones de zonificación para toda la ciudad que están contenidas en el PUOS no están directamente contenidas en el PUOS, están contenidas en el anexo al PUOS y al incorporar este artículo que permite el cambio de uso de suelo de los lotes que tienen uso de suelo equipamiento, el propio cuerpo legislativo del municipio de Quito establece una opción específica para permitir el cambio de los lotes que tienen equipamiento siempre que cuenten con los informes técnicos a través de resolución porque se está cambiando el anexo. La diferencia es que los PUAES que se aprueban a través de ordenanza, las asignaciones de suelo de zonificación están directamente contenidas en el cuerpo de la ordenanza, por eso no se los puede cambiar a través de una resolución, entonces efectivamente hay que hacer el análisis de la jerarquía de los instrumentos, pero el entendimiento que tenemos nosotros respecto a este tema es que el legislador metropolitano ha abierto la posibilidad de que se cambie a través de resolución un anexo que está en la ordenanza, no directamente en la ordenanza, específicamente para estos casos.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: El anexo forma parte o no de la ordenanza?

Sra. Paola Romero: El anexo forma parte de la ordenanza, sin embargo, el legislador como indicó, ha previsto en el cuerpo de la ordenanza la posibilidad de cambiar el anexo a través de una resolución porque los anexos se pueden cambiar a través de una resolución.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Lo que pasa es que nos dijiste una cosa distinta. Nos dijiste una cosa está en la ordenanza y otra cosa está en el anexo, pero claro, el anexo forma parte de la ordenanza, o sea, es la ordenanza. Voy a tratar de encontrar una justificación jurídica en la siguiente parte que mencionaste, es básicamente según tu criterio, habría una delegación normativa prevista en la ordenanza que aprueba el PUOS al propio concejo para que lo haga vía resolución y no vía ordenanza, por ahí trataría de encontrar la justificación.

Sra. Paola Romero: Así es y eso se diferencia de los usos de suelo que pueden estar contenidos en ordenanzas específicas de PUAES o planes parciales que son jerárquicamente superiores al PUOS según la propia normativa metropolitana porque en esos casos sí está contenido en el cuerpo de la ordenanza las asignaciones de uso y ocupación de suelo.



Concejal René Bedón, presidente de la comisión: No me termina de convencer el argumento de que sea por el anexo porque el anexo forma parte de la misma ordenanza. Me parece que el tema de planes parciales, planes especiales y proyectos urbanísticos no se puede tomar porque eso está establecido y lo que sí me parece que podríamos encontrar un camino de una delegación normativa, es decir, la propia ordenanza el momento que aprueba el PUOS dice, le voy a hacer una delegación normativa para que el propio concejo ya no por ordenanza, sino vía resolución apruebe; es más o menos lo que hizo la Asamblea Nacional con el Estatuto Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva, cuando le hizo la delegación la Constitución de 1998 al Presidente de la República para que haga una especie de ley que no era ley, aquí nos estarían habilitando a hacer una ordenanza que no es ordenanza. Quiero entender y quiero oír el criterio del procurador, por eso toda esta discusión.

Concejal Eduardo Del Pozo: Tu análisis es correcto, primero que el anexo es parte de la ordenanza, eso es indiscutible, segundo que como tú bien citas esta es una delegación al mismo cuerpo colegiado para tratar de darle un trámite mucho más expedito a un tema concreto, y aquí vale también hacer un análisis de qué es lo que se circunscribe jurídicamente, una ordenanza que tiene efectos globales, universales, un ámbito de aplicación más amplio y una resolución que tiene una aplicación individual, entonces también viene marcado en ese sentido; son dos cosas que se ha previsto en el sentido de que sí se puede dar una delegación a uno mismo, considerando que es un mismo cuerpo colegiado, segundo, tratar de dar un trámite expedito y tercero, evidentemente tratar de circunscribir lo que es una resolución porque son temas exclusivos independientes que afectan solamente a un ciudadano, relación administración municipio con un ciudadano, esos creo que son los elementos que marcan la juridicidad de este tema.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Exactamente, pero justo lo que me acabas de decir es lo que quisiera que me diga el procurador para tener el informe porque no hay informe. Hay un tema, las ordenanzas van al régimen general y las resoluciones a un régimen específico. Entonces yo quería que el procurador me diga que este caso es un caso específico y como es un caso específico es vía resolución, hacia allá quería la respuesta del señor procurador. Pero claro, sí se necesitaría ese informe que nos digan específicamente esto para poder proceder.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano: Sí señor concejal, pero efectivamente en el contexto del informe que estamos emitiendo nos estamos centrando en que es un tema específico, no es una modificatoria general del PUOS, es un tema específico en base al procedimiento que ha establecido en la ordenanza el Concejo Metropolitano.



Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Por qué es un tema específico?, esa es la siguiente pregunta. Entonces, esa pregunta también debería constar en el informe, ¿por qué usted considera que es un tema específico?.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano: Es un tema específico porque se está refiriendo únicamente a la resignación de zonificación para un predio determinado.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Y eso no afecta la generalidad?

Concejal Morales: Si me permite señor presidente. En el mismo análisis técnico que hace la secretaría, en todo el análisis técnico habla de la generalidad.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano: No, lo que hace el informe técnico es determinar la zonificación que tiene el sector para, en base a eso, asignarle a ese predio que tiene equipamiento, no una zonificación arbitrariamente, sino tomando en cuenta la generalidad de la zonificación del sector.

Arq. Vladimir Tapia, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Me permite señor presidente, para complementar ese criterio.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Claro.

Arq. Vladimir Tapia, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Como se ha dicho en los criterios aquí establecidos es un tema específico porque la unidad mínima de análisis del Distrito Metropolitano de Quito para asignación de aprovechamiento urbanístico es el lote, no existe una unidad más pequeña que el lote. Entonces, sí se trata de un tema en específico, porque si fuera más de un lote, probablemente se tendría que hacer uno de los instrumentos de planificación complementarios que el subprocurador ya ha dicho, que son los planes parciales, los planes especiales o PUAES; entonces, sí se trata de un tema específico. Y si bien el tema del cambio de un lote específico sí afecta al entorno, es justamente por lo que se hace el análisis establecido en la Resolución Nro. 32 de que ese cambio no vaya a tener una afectación negativa del entorno, sino positiva, porque cualquier cambio genera un impacto pero lo que se requiere justamente en la planificación urbanística es que genere un impacto positivo, entonces el informe técnico lo que dice es que no se necesita un equipamiento porque la zona está totalmente cubierta y probablemente se necesite otro tipo de uso que en este caso el de la favorita es viable porque el proyecto del Supermaxi o el comercio que lo quieren implementar, va a dar una cobertura al sector que actualmente tiene una ausencia de esa cobertura.



Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Justamente de ahí viene el peligro, no estamos discutiendo lo sustancial; sin embargo, fíjate que en el análisis de la STHV lo que dice es que hay beneficios o perjuicios, en este caso hay un beneficio que se va a producir a la colectividad, entonces ahí estamos hablando de una cosa general. Esa generalidad parecería que debería ser vía ordenanza justamente del informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, después tiene la norma que te dice que dicho informe permitirá al Concejo Metropolitano aprobar mediante resolución u ordenanza, según corresponda, y no te dice nada más, la modificación o permanencia del uso de suelo y zonificación, entonces, la propia norma no te dice exactamente qué es lo que requieres y luego la procuraduría te dice *“se trata de un tema específico sobre un predio individual”*. A mí me falta el click entre la procuraduría y la STHV que diga que si bien la STHV describe un beneficio general, por qué razón se considera que es un trámite específico sobre un predio individual, pese a que STHV dice que hay un beneficio general. Esa motivación es la última que faltaría para hacer click y saber que es vía resolución.

Concejal Fernando Morales: Sería específico cuando el efecto es únicamente sobre ese lote pero aquí el efecto ya no es sobre ese lote específicamente, sino es sobre una generalidad; es decir, no está aislado el efecto, entonces no sería específico.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: A mí me parece que es más sustentable el razonamiento que se estaba construyendo con la Abg. Romero, en el sentido de que, el tema de la ordenanza, el anexo es parte de la ordenanza, sino que básicamente el momento que apruebas vía ordenanza el PUOS, se hace un trámite, como decía el Concejal del Pozo, mucho más expedito y se habilita un procedimiento especial en la propia ordenanza, para que ese procedimiento especial sea para este tipo de casos, pero aun así nos faltaría el click de que es un tipo de caso de carácter individual, que es lo que nos tendría que decir el procurador.

Concejal Eduardo Del Pozo: Presidente, a mí me parece que sí es jurídico el hecho de que esté justamente este trámite expedito dentro de la ordenanza como una herramienta para su propia modificación. Más vale, yo creo que hay que centrar la discusión en si es que queremos adoptar este trámite expedito, o adoptamos o acogemos la otra vía que es el PUGS, o una ordenanza específica para reformar esto, esa me parece que es la discusión.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Yo coincido que el tema es jurídico, el punto es que no nos dice eso el informe, entonces vamos a tomar una decisión sin que el informe nos recomiende esto. Esta conclusión de que es jurídico la hemos sacado aquí con lo que hemos estado comentando, entonces no sé si realmente requerimos un informe de procuraduría para que nos aclare todo este tema, nos diga específicamente procuraduría que hay un procedimiento expedito generado en el PUOS para este tipo de casos y nos diga que por esta razón es resolución. Porque si no simplemente lo que está pasando es que nos están diciendo



que es un tema específico y estamos tomando la resolución por otra cosa, entonces me parece que falta motivación a la decisión que podría tomar la comisión y después si es PUGS es PUGS y si no es PUGS es básicamente, ahora vía resolución u ordenanza según nos diga la procuraduría.

¿Les parece si pedimos un informe aclaratorio a la procuraduría analizando todos estos temas y retomamos el próximo lunes?

Concejal Eduardo Del Pozo: Sí, yo creo que por ahí puede ser la salida presidente.

Concejal Juan Carlos Fiallo: Yo creo que sí porque fíjese todo el tiempo que hemos pasado tratando de clarificar esto. Yo creo que por afuera deberían ayudarnos también.

Concejal Eduardo Del Pozo: Yo coincido. Creo que esto debe constar en un informe jurídico emanado por procuraduría para tener toda la certeza y que esta discusión, que seguramente se va a extrapolar al Concejo, si es que la discusión es aprobar esta resolución, tenga un sustento y de paso que STHV subsane el informe de anexo 1, anexo 2, para tranquilidad de todos. Creo que es la oportunidad para hacer esas dos articulaciones y que esto lo podamos decidir en la próxima sesión ordinaria de esta comisión.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Me parece correcto porque provoca polémica esto en el seno de la comisión y evidentemente va a generar más polémica en el concejo, entonces yo recomendaría como presidente de la comisión lo que dice el Concejal del Pozo, lleguemos con todos los informes totalmente consolidados. Se ha hecho una gran discusión jurídica aquí, por suerte hay varios abogados y algunos aspirantes a abogados que razonan mejor que nosotros, que han dado luces de por dónde podría ir el tema, pero al final es el informe de procuraduría el que nos tiene que clarificar exactamente.

Entonces, yo mociono que pidamos los informes complementarios tanto a Procuraduría y un rectificatorio a la STHV en el sentido de aclarar el tema de anexo 1, anexo 2. Esa sería la moción.

Concejal Eduardo Del Pozo: Secundo la moción.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Entonces, sírvase tomar votación para estar con este proyecto el próximo orden del día. Daríamos unos 4 días o 3 días para el informe. Muchas gracias.

Por secretaría se procede a tomar votación de la moción:



REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo	1				
Dr. Mario Granda		1 ("considera ndo el orden del día, tomando en cuenta que para mí está claro totalmente el informe técnico y legal, en contra.")			
Abg. Fernando Morales	1				
TOTAL	4	1	0	0	0

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión Nro. 040 - ordinaria de 11 de mayo de 2020, luego de conocer el proyecto de resolución para la reasignación de uso y zonificación del predio Nro. 3580265; **resolvió:** solicitar a ustedes que en el plazo de 4 días, remitan para conocimiento de la comisión lo siguiente:

Procuraduría Metropolitana

Informe jurídico que complemente el criterio de la Procuraduría Metropolitana manifestado mediante oficios Nros. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0143-O de 02 de diciembre de 2019 y GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0090-O de 11 de marzo de 2020, resolviendo las dudas planteadas por parte de los señores concejales en la presente sesión de la Comisión de Uso de Suelo.

Para el efecto se adjunta la transcripción de la parte pertinente de la sesión, para que se considere los diversos cuestionamientos formulados por los señores concejales miembros de la comisión respecto al instrumento idóneo que se debería aplicar en este caso, es decir, si es vía resolución u ordenanza, y señalar justificadamente por qué se lo considera como un caso



específico, para que esta comisión pueda tener la motivación suficiente y se pueda exponer adecuadamente en el Concejo Metropolitano, si así lo decidieran.

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Informe que rectifique la numeración de los anexos correspondientes, adjuntando los mismos para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

Concejal Mario Granda: Presidente, permítame un momento. Debo aclarar y mencionar que no tengo ningún interés al respecto, gracias.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Con la recomendación de que sea a la brevedad posible. STHV tiene trabajo fácil, procuraduría que por favor se vea la grabación de esta sesión y los diversos cuestionamientos que han habido, y sobre todo el aporte de que podría tratar de entenderse como un trámite expedito generado de la propia ordenanza para el tema, y sino hacer el click específico de por qué lo consideramos un caso específico, para que esta comisión pueda tener la motivación suficiente y se pueda exponer adecuadamente en el concejo si así lo decide esta comisión. Muchas gracias. Pasemos al siguiente punto. (...)

Cuarto punto

Conocimiento y resolución del proyecto de ordenanza de designación como “Pedro José Muñoz”, a la Calle E4B, ubicada en el Barrio Quinta Bertha, Parroquia Cumbayá.

Sale de la sala de sesiones el señor Concejal Eduardo Del Pozo (11h25)

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Mociona que se dé por conocido el proyecto y se solicite los informes correspondientes.

El Concejal Mario Granda apoya la moción.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Solicita que por secretaría se proceda a tomar votación de la moción.

Por secretaría se procede a tomar votación de la moción:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo			1		



MSc. Juan Carlos Fiallo	1				
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales	1				
TOTAL	4	0	1	0	0

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión Nro. 040 - ordinaria de 11 de mayo de 2020; **resolvió:** dar por conocido el proyecto de "ORDENANZA DE DESIGNACIÓN COMO "PEDRO JOSÉ MUÑOZ", A LA CALLE E4B UBICADA EN EL BARRIO QUINTA BERTHA, PARROQUIA CUMBAYÁ", y solicitar los informes correspondientes.

El presidente de la comisión, Concejal René Bedón, sin existir más puntos a tratar, clausura la sesión siendo las 11h31.

REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Dr. René Bedón	1	
Abg. Eduardo Del Pozo		1
MSc. Juan Carlos Fiallo	1	
Dr. Mario Granda	1	
Abg. Fernando Morales	1	
TOTAL	4	1

Para constancia firma el Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, el Vicepresidente de la Comisión de Uso de Suelo y la señora Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E).

Dr. René Bedón
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
DE USO DE SUELO**

Abg. Eduardo Del Pozo
VICEPRESIDENTE DE LA COMISIÓN

Abg. Damaris Ortiz Pasuy
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO (E)**



REGISTRO ASISTENCIA – RESUMEN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Dr. René Bedón	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
MSc. Juan Carlos Fiallo	1	
Dr. Mario Granda	1	
Abg. Fernando Morales	1	
TOTAL	5	0

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Marisela Caleño Q	GC	2020-07-29	
Revisado por:	Samuel Byun	PGC	2020-07-29	