

Oficio No. SGC-2017- 2171

Quito D. M., 07 AGO. 2017

TICKET GDOC: 2016-033875

Abogado  
Sergio Garnica Ortiz  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO**  
Presente.-

Asunto: Se remite información sobre resoluciones  
de la Comisión de Uso de Suelo.

De mi consideración:

En atención a su oficio No. 359-SGO-CMQ-2017 de 3 de agosto de 2017, recibido en esta Secretaría General en la misma fecha, mediante el cual solicita se informe sobre las decisiones tomadas en las sesiones de la Comisión de Uso de Suelo de fechas 10, 17, 31 de julio de 2017 y esa de trabajo de 20 de julio de 2017, en lo referente al Proyecto de Ordenanza que Regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, al respecto me permito informar lo siguiente:

En relación a las sesión ordinaria de 10 de julio de 2017, y conforme su requerimiento verbal, remito la transcripción del punto 9 del orden del día sobre el tema en referencia:

**1. TRANSCRIPCIÓN DE LA PARTE PERTINENTE DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO DE 10 DE JULIO DE 2017**

**9. Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza Metropolitana que Regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.**

**Concejal Sergio Garnica Ortiz: Presidente de la Comisión:** Muy bien por favor vamos a iniciar el tratamiento de este proyecto de ordenanza, uno de los más importantes de estas fechas para ya dar el curso que corresponde, Pablo usted va a hacer la exposición, dónde está Jacobo, bueno, el informe de lo que hicimos la mesa de trabajo ya está incorporado el tema que pedimos y cómo están las últimas corridas para de una vez ya avanzar.

**Concejal Jorge Albán:** ¿Qué vamos a hacer?

**Concejal Sergio Garnica Ortiz. Presidente de la Comisión:** Creo que lo que discutimos en la mesa de trabajo, si es que hay algún reajuste en el texto que tengan los señores Concejales.

**Concejal Jorge Albán:** Yo tengo unas cositas puntuales pero no sé qué va a presentar, porque ya lo discutimos, no cierto, yo tengo unas observaciones bastante, bastante puntuales.

**Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** A partir de la última mesa de trabajo realizada la semana anterior, el día viernes de la otra semana remitimos el proyecto de ordenanza, remitimos de manera oficial a la Alcaldía para que se tramite de manera oficial el proyecto de ordenanza.

**Concejal Jorge Albán:** Pero aquí no llego, es que ese es el problema, entonces yo no tengo la versión del viernes.

**Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Pero es la misma que se les entregó a ustedes del día miércoles, no cambio nada, en la que les llegó a ustedes señores Concejales está el proyecto de ordenanza con sus respectivos anexos y los cuadros de las fórmulas, que son los mismos que están en este momento en pantalla, si es que desean podemos.

**Concejal Jorge Albán:** Son los mismos que revisamos, los ajustes del 20, 25, 70 por ciento.

**Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Entonces si es que quieren revisar otra vez los valores.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Antes de eso, yo pediría que el concejal Jorge Albán nos diga cuáles son sus sugerencias, y si tienen los Concejales también, dentro del texto, antes de ir a la aplicación de la fórmula de una vez avanzar, por favor.

**Concejal Jorge Albán:** A ver, yo quiero decir que en principio tengo acuerdo con la ordenanza tal cual está formulada, creo que hemos realizado algo medio parecido a ordenanzas que ya hemos aprobado antes, de tal manera que me parece que hay que dar curso para tratamiento de esto en segundo debate, sin embargo me voy a permitir sugerir **un procedimiento intermedio** y es que si a nosotros que hemos estado aquí año y medio.

**Concejal Eduardo Del Pozo:** Esto hemos discutido, sí año y medio siquiera, si no son dos.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Y ya no iba este jueves, si no abrir.

**Concejal Jorge Albán:** Abrir una mesa de trabajo, que pudiera ser en estos días mismo, pero que no sé si los Concejales, el resto de Concejales tengan, va a tener chance de revisar, leer.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Es que el problema es que veo una dificultad, porque tenemos por ejemplo el tema de los taxis mañana, y todo concentrado ahí, o sea, debería ser máximo la siguiente semana **hacer un tallercito**.

**Concejal Jorge Albán:** Y eventualmente una extraordinaria para tratar el tema, pero me parece que **hay que hacer un taller**, si algún Concejal no quiere ir ya, pero que no falte por la Comisión de un taller amplio en donde se discuta el tema; yo tengo una primera observación.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Dígale el artículo por favor para ir viendo.



**Concejal Jorge Albán:** El artículo proyectos exonerados de la concesión onerosa, siete perdón, el literal b), yo entiendo el sentido de este artículo y es introducir como un tratamiento especial las urbanizaciones de interés social, vivienda de interés social, un acuerdo de esta Comisión, pero no son cualquier urbanización, son los proyectos PUAE, porque la urbanización está tratado ya después en otro punto, debería decir los proyectos urbanísticos especiales promovidos por, porque las urbanizaciones van tipo otro tratamiento de acuerdo a lo que hemos convenido.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Por favor que se recoja esa observación.

**Concejal Jorge Albán:** Esa es la una, la segunda es en el artículo 12 literal 7, al final del literal 7 de la mitigación del impacto.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Técnicamente sustentados y económicamente valorados por la entidad responsable de la mitigación del impacto.

**Concejal Jorge Albán:** Entidad responsable de la mitigación correspondiente.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Ya, de la mitigación correspondiente, se remplace impacto por correspondiente, Concejales están de acuerdo.

**Concejal Jorge Albán:** Luego, tengo en el artículo 15 nuevamente se utiliza el convenio de pago, de la preocupación que a mí me ha quedado respecto a este tema es que cuando introducimos el concepto de convenio, introducimos una figura jurídica institucional municipal por la cual las obligaciones se establecen desde que se firma el convenio, mientras que la figura que estamos utilizando aquí es que la fecha de exigibilidad es a partir del 25 mes, entonces hay que eliminar la palabra convenio de pago.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Si, porque si no, no tenemos argumento para solventar intereses.

**Concejal Jorge Albán:** Introducimos la figura de convenio y generamos alguna ambigüedad, que me da la impresión a mí, de lo que pude entender de la explicación; entonces eliminar la palabra convenio, cuando el pago se realice, tal vez hay que introducir alguna palabra por ahí que.

**Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Será plazos de pago.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Cronograma puede ser.

**Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Plazos o cronograma de pago para el tema de vivienda.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Es que el plazo también lo pueda generar implícitamente un interés, no cierto.

**Concejal Jorge Albán:** Además hay un tema de redacción, porque ahí dice convenio de pago, está ahí, cuando se emita la licencia.

**Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión:** Cronograma creo que sería.

**Concejal Jorge Albán:** O licencia, porque la licencia se emite inmediatamente, y ahí se cobra el 10%, cuando se emita la licencia se cobrará más – menos el 10% y de ahí viene exactamente lo mismo.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Entonces aquí, cuando se realice, quitémosle, este sería en el segundo inciso quitemos convenio y directo nos vamos a la licencia, pago de licencia.

**Concejal Jorge Albán:** Y luego, me parece que debería introducirse una transitoria primera, con la cual se exime del procedimiento del artículo 4 a los proyectos que ya están presentados, ya tienen incluso un informe favorable, no les vamos a hacer que empecen desde cero todo el procedimiento.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Los que ya tienen han avanzado en el tratamiento en la Comisión, o sino al contrario que los procedimientos, de aquí en adelante serán a partir de la vigencia de esta, para que no tenga el carácter retroactivo, para el procedimiento no para las fórmulas.

**Concejal Jorge Albán:** Artículo 4, para los proyectos, expedientes que se han iniciado antes de la emisión de la ordenanza, se les recibirá del cumplimiento de los procedimientos establecidos en el artículo 4.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Y en la exposición de motivos incorporamos la justificación que han venido presentando y tenemos, que sé yo, 18, 22, lo que sea, a la fecha, porque son todos a la fecha, los que ya hemos venido, en la exposición de motivos hay que mencionar que se han presentado a la Municipalidad, a través de la Secretaría 28, 38, los que sea, a la fecha.

**Concejal Jorge Albán:** Pero tenemos que poner la presentación formal, no es que vinieron con una idea.

**Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Todos los que tienen informe de pertinencia.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** No, es que no solo eso, porque puede otros que si hayan avanzado un poco, que solamente ustedes le pidieron corrija tal cosa, cambien tal cosa, un poco es lo que hacen ustedes.

**Concejal Jorge Albán:** Tal vez puede ser un poquito más amplio, porque de alguna manera podría ampliarse o completarse con algo, porque en el artículo 4 lo que se dice, y eso genera equívocos, es que se presentará una copia también a la Comisión al inicio del procedimiento, como que la Comisión tuviera que dar alguna autorización previa.



**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Claro, es un tema solo de conocimiento y la contabilización de plazos.

**Concejal Jorge Albán:** Entonces debería quedar que eso se entregue una copia a la Comisión, pero debe quedar claro que no es que inicia de cero, o sea, ese es el sentido de la transitoria, yo tengo eso, insisto me parece que **se requiere un buen taller**.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Yo quisiera pedir, por ejemplo, antes que pasemos esto Jorge, porque en la disposición, primero hay que incorporar una disposición, si puede ser redundante con la que ya está el tema legal, relacionado local, la vivienda de interés social exigir, cuando sean proyectos residenciales, al menos el 10 % de vivienda de interés social, lo que hablábamos, ¿te acuerdas?

**Concejal Jorge Albán:** Que está en otra norma, pero a lo mejor si se vuelve a insistir.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Redundar no hace daño.

**Concejal Jorge Albán:** Pero tal vez, para que no suene a duplicación, haciendo referencia a la ordenanza donde se establece que hay ese 10%.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Y le ponen en la parte considerativa inclusive y en la exposición de motivos a esa ordenanza; y otro tema dentro de la disposición reformativa, refórmese el artículo 26 de la Ordenanza No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo, donde establece que son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada susceptibles de implementación en lotes que reúnan las siguientes características, en la a) dice superficie a partir de 10 mil metros cuadrados en lotes ubicado en áreas o centralidades según el PMDOT con extensiones a parte de los tres mil, esa extensión, acuérdense que nosotros de acuerdo a nuestra zonificación tenemos, arranca o la que más coincide es de 2.500, quedamos en solventar eso, son sé si eso puede ayudar o es demasiado riesgo ya en la parte técnica, eso te acuerdas que quedamos en debatir si le mandábamos los 2.500, que es lo que existe en nuestra legislación y si no le dejábamos.

**Concejal Jorge Albán:** No, nuestra legislación es cuatro mil.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** O sea, pero en los lotes mínimos, que tenemos de 200, 300, 600, 1.000, 1.500, 2.000, 2.500 no tenemos de 3.000, entonces para ajustarle a lo que tenemos.

**Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** De hecho sí tenemos realizado el estudio de cuales son lotes vacantes y cuales es su área en las áreas de centralidad, en base a eso es lo que se decidió.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Pero los 3.000 sí abarca, porque si no de gana dejamos una expectativa que no va a ser eficaz, por un tema de la eficacia del cumplimiento de esta área.

**Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Claro el objetivo era implementar las facilidades a que se genere el PUAE en la centralidad, entonces sí hay lotes de 3.000 y si es que se le bajara a 2.500 aumenta totalmente el área.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** En el análisis cuál es la recomendación, mantiene los 3.000 o sí es posible los 2.500.

**Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Nosotros recomendábamos los 3.000, por eso es que.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Se ratifica los 3.000, bueno, si es que es técnicamente, y otro tema que sí es importante y de lo que hoy día veíamos, en el artículo 2 el tema de las definiciones, sí deberíamos nosotros establecer un concepto de lo que es la vivienda prioritaria, para recoger lo que establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión de Uso de Suelo, con eso le damos un paraguas a la vivienda de interés público y la vivienda de interés social y con eso nos anclamos a lo que también pueden generar proyectos a través del Gobierno, entonces metamos lo que es la vivienda prioritaria y lo que corresponda en el desarrollo; Álvaro le ponen por favor lo de vivienda de interés prioritario con eso solventamos muchísimo el tema, ¿de acuerdo?

**Concejal Eduardo Del Pozo:** Sí, simplemente que en esta reunión **que vamos a socializar con todos los Concejales**, se haga un cuadro como nos han venido presentando a nosotros, de los valores que tendrían que pagar en los distintos escenarios, de todos los PUAE que se tienen, que se están suspendidos, entiendo que son como 20 y pico, no cierto, 25 creo que son, o algo así no sé.

**Concejal Jorge Albán:** Sergio, para la reunión yo sugiero primero tener el texto final con las observaciones de ahora, que no son muchas, que pueden resolver ahora mismo, lo segundo es que los anexos requieren alguna explicación de la gente si solo le pide la ley no va a entender, entonces el anexo 1 requiere una explicación dentro de una disposición transitoria porque se usa ese, lo mismo el 2 y el 3, y respecto al anexo de los cuadros, perdón esto no es anexo, esto no es anexo, hay que ponerlo como un ejemplo de, de cómo se aplicaría la fórmula, un ejemplo de aplicación, yo diría que aquí si se reduce a los que tienen ya el informe de viabilidad, no los 27 porque más hay que ver, van a cambiar, pueden cambiar mucho, de gana generamos expectativas falsas, en cambio los que tienen informe de viabilidad.

**Concejal Eduardo Del Pozo:** La lógica de esto es en cambio tener a ciencia cierta una realidad pragmática de lo que significa las fórmulas, no ha nosotros que a lo mejor ya tenemos un poco más clara, después de 2 años, pero al resto de Concejales.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Listo, ¿alguna otra sugerencia señores Concejales?, si no hay para someter a votación ya la aprobación de este PUAE.

**Concejal Eduardo Del Pozo:** Estamos con los informes jurídicos.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Todo tenemos, tenemos todo, informe por Secretaría, tenemos todo la motivación por parte del Alcalde, muy bien entonces por favor, con lo que se ha dicho hay que coordinar agendas **para hacer una mesa de trabajo** con todos los 21



Concejales y el Alcalde, y de esa manera ya que quede listo para conocimiento, si es que, ahora tema operativo, si es que en la mesa de socialización surgiera algo más podemos directamente en **segundo debate o en la Comisión dependiendo.**

**Concejal Jorge Albán:** Sí, a menos que sea cosa muy compleja.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Muy bien, primero yo quiero felicitar y agradecer a los señores Concejales por todo lo que se ha venido trabajando, a la Secretaría de Territorio, a la Secretaría de Desarrollo Productivo, a la Dirección Tributaria, ustedes son de la Dirección Tributaria, a la Dirección Financiera, a todos quienes han venido trabajando a lo largo de estos largos meses y años frente a este tema nada fácil, pero que al fin va saliendo y que es lo fundamental para generar una dinámica diferente, que es lo que los señores promotores han estado también esperando, luego de este reconocimiento y felicitación, someta a votación señorita Secretaria.

**Secretaría:** Sí señor Presidente.

**Concejal Jorge Albán:** A favor.

**Concejal Marco Ponce:** A favor.

**Concejal Eduardo Del Pozo:** A favor.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** A favor, con todas las observaciones que se ha hecho el día de hoy, queda aprobado este PUAE. Siguiendo punto.

**2. En sesión de 17 de julio de 2017 se tomó las siguientes decisiones con relación al tema en referencia:**

- **Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E):** Da inicio a la sesión e indica que, dada la complejidad del tema a la Comisión le ha parecido que era importante que **se invite a todos los señores Concejales**, para poder discutir con suficiente tiempo y anticipación el contenido de la concesión onerosa y la aplicación de la fórmula; de esta discusión **hay un informe previo preliminar favorable de la Comisión, pero antes del segundo debate querían que pase por este taller**, evidentemente el que haya un informe favorable no quiere decir que eso sea definitivo, eventualmente se podrán hacer ajustes y consideraciones adicionales, recogiendo las observaciones que puedan tener los Concejales y eso les llevará a que vayan a una nueva reunión de Comisión o que de una vez pase directamente ya al Concejo.

- **Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E):** Cierra el tema indicando que se verá la probabilidad de convocar una mesa de trabajo el día jueves, insistir en la asistencia de los señores Concejales, consulta al señor Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda si el texto de proyecto se lo puede enviar enseguida para tratarlo en la mesa de trabajo del jueves, a lo cual señor Secretario indique si lo puede enviar enseguida.

**3. En mesa de trabajo de 20 de julio de 2017 se tomó las siguientes conclusiones con relación al tema en referencia:**



- 1.- Hay que fortalecer un poco la declaración de principios, el tema del plan del ordenamiento, las centralidades, etc.
- 2.- Hacer una formulación general sobre la vinculación de los PUAE con los planes de ordenamiento, y las restricciones.
- 3.- Corrección de cuadros (en zonas donde no hay, no hay, no generar equívocos en zonas de protección ecológica).
- 4.- Pequeños ajustes que se plasmaron en la normativa.
- 5.- Agregar anexos (los cuadros son ejemplos no anexos).

Particular que comunico a usted para los fines pertinentes.

**4. En sesión de 31 de julio de 2017 se tomó las siguientes decisiones con relación al tema en referencia:**

- **Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión:** Propone suspender la sesión, se da oportunidad a la Secretaría para que pase a limpio lo que han dicho y que afine el tema de los cuadros; y, se reinstalarán miércoles o jueves, dependiendo de la Sesión Conmemorativa de Concejo, a fin de aprobar para que pase a Concejo. En la reinstalación, miércoles o jueves, entregarán a limpio el tema con los criterios de este momento, con la directriz de ser radicales en protección ecológica, vean la posibilidad de incorporar un artículo para la semaforización, y se volverá al tema del 25%, con eso se cierra el tema para habilitar que vaya al Concejo.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	VLoachamín	SC	2017-08-04	e.
Revisado por:	JMorán	PGC	2017-08-04	

Ejemplar 1: Concejal Sergio Garnica Ortiz

Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico

Ejemplar 3: Archivo antecedentes

Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo

C.C. para conocimiento:

Ejemplar 5: Sr. Jorge Alban, Miembro de la Comisión de Uso de Suelo.

Ejemplar 6: Abg. Eduardo Del Pozo, Miembro de la Comisión de Uso de Suelo.

Ejemplar 7: Sr. Marco Ponce, Miembro de la Comisión de Uso de Suelo.

Ejemplar 8: Msc Patricio Ubidia, Miembro de la Comisión de Uso de Suelo.