

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

**11 DE DICIEMBRE DE 2017**

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los once días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete, siendo las 10h14, se instalan en sesión ordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, concejales: Sr. Jorge Albán, Sr. Marco Ponce y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Abg. Patricio Jaramillo, Ings. Darío Gudiño y Luis Jácome, Arqs. María González, Pablo Ortega y Carlos Espinel, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Abg. Pablo Játiva, funcionario de la Alcaldía Metropolitana; Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro; Arq. Juan Francisco Gallo, funcionario de la Dirección Metropolitana de Catastro; Dr. Luigi Jiménez, funcionario de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, Abg. Johana Aguirre, Supervisora de la Agencia Metropolitana de Control; Abgs. Sebastián Cornejo, Galo Salazar, Julio Antón y Bruno Andrade, funcionarios de la Agencia Metropolitana de Control; Lic. Alejandra Morales, Abg. Ana Zambrano y Dr. Álvaro Fiallos, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. Gigliola Paroli, funcionaria del despacho del concejal Jorge Albán; Arq. Lorena Velástegui y Abg. Stephanie Robles, funcionarias del despacho del concejal Marco Ponce; Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del concejal Patricio Ubidia; Abg. Susana Añasco, funcionaria del despacho del concejal Eduardo Del Pozo; y, Arq. Mayra Gordillo y Sr. Santiago Aguilar, funcionarios del despacho del concejal Eddy Sánchez.

Secretaría constata que existe el quórum reglamentario y da lectura al orden del día, el mismo que es aprobado con el pedido del concejal Sergio Garnica de que en virtud que no hay comisiones generales se cambie es punto por lectura de comunicaciones; y, en el punto varios se incorpore el texto definitivo de la segunda reforma al PUOS, los Planes Parciales de Nayón – Zambiza y Calderón.

**ORDEN DEL DÍA:**

**1. Conocimiento y resolución del acta de la Comisión realizada el 20 de noviembre de 2017.**

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Indica que al no haber observaciones al acta se someta a votación.

**Secretaría:** Procede a tomar votación:

**Concejal Jorge Albán:** A favor.

**Concejal Marco Ponce:** A favor

**Concejal Sergio Garnica Ortiz:** A favor

Con tres votos a favor se aprueba el acta del 20 de noviembre de 2017.

## 2. Lectura de comunicaciones.

**2.1 Oficio No. SGC-3416A, suscrito por la concejala Daniela Chacón Arias, Presidenta de la Comisión de Participación Ciudadana y Gobierno Abierto, mediante el cual solicita se reciba en comisión general a los representantes de la Asamblea Barrial "La Mariscal". (Se adjunta copia del oficio en referencia como anexo 1).**

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Propone que se acuse recibo del oficio en referencia y se indique que la Comisión, en el marco de sus atribuciones y competencias, tiene previsto realizar una mesa de trabajo para analizar el tema de La Mariscal, lo que oportunamente se informara a los representantes del sector sobre la mesa de trabajo o comisión general según corresponda.

La comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** remitir a la concejala Daniela Chacón Arias acuso recibo del oficio No. SGC-3416A, y a la vez indicar que la Comisión de Uso de Suelo, en el marco de sus atribuciones y competencias, tiene previsto realizar una mesa de trabajo para analizar el tema de La Mariscal, lo cual coincide con el pedido de la Comisión de Participación Ciudadana y Gobierno Abierto, por lo que oportunamente se informara a los representantes del sector sobre la mesa de trabajo o comisión general según corresponda.

**2.2 Oficio No. SGC-3414A, suscrito por la concejala Daniela Chacón Arias, Presidenta de la Comisión de Participación Ciudadana y Gobierno Abierto, mediante el cual solicita se remita los audios y actas de la Comisión de Uso de Suelo, en relación a las reformas de la Ordenanza Metropolitana No. 135. (Se adjunta copia del oficio en referencia como anexo 2).**

**Concejal Jorge Albán:** Propone que se informe que se está esperando los informes correspondientes para analizar el proyecto normativo y se haga referencia que los cambios que no pasaron por conocimiento del Concejo Metropolitano serán revertidos en el reforma del PUOS.

La Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Albán y **resuelve:** remitir a la concejala Daniela Chacón Arias acuso recibo del oficio No. SCG-3414A, y a la vez indicar que la Comisión de Uso de Suelo no ha tratado la reforma de la Ordenanza en referencia; sin embargo, se tiene previsto su análisis una vez que se cuente con los respectivos informes técnicos de la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo" y de Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, así como el legal de Procuraduría Metropolitana; además, se indica que los cambios de uso o clasificación que no pasaron por conocimiento del Concejo serán revertidos con la primera reforma del PUOS.

**2.3 Oficio s/n suscrito por la señora Laura Guachamín Collaguazo, quien solicita el catastro del lote materia de la sentencia de 24 de marzo de 2017. (Se adjunta copia del oficio en referencia como anexo 3).**

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Propone que el oficio en referencia se remita a la Procuraduría Metropolitana, a fin de que se informe directamente a la peticionaria, en base a la normativa vigente, las acciones a tomar a fin de proceder con la aplicación de la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

La Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** remitir a la Procuraduría Metropolitana el oficio suscrito por la señora Laura Guachamín, a fin de que se informe directamente a la peticionaria, en base a la normativa vigente, las acciones a tomar a fin de proceder con la aplicación de la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

**3. Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 093 de Aprobación del Plano de Valor del Suelo Urbano y Rural, los Valores Unitarios por m2 de Construcción por Tipologías, Adicionales Constructivos al Predio y Factores de Corrección que Determinan los Avalúos Prediales que Regirán para el Bienio 2016-2017.**

**Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro:** Indica que para realizar la valoración del suelo se toma en consideración cuatro aspectos: valor del suelo urbano, valor del suelo rural, valoración de la construcción; y, construcciones especiales. Para la valoración del suelo urbano se realizó una homogenización de las zonas, en base a frente, fondo tamaño, etc., se hizo un estudio de valor en campo y gabinete; en el caso de la valoración del suelo rural es similar con un factor adicional que es la clase de suelo que tienen el COOTAD determinado; además se toma datos en base a las ventas o transacciones que pueden haberse realizado en los dos últimos años.

La valoración de la construcción en metros cuadrados se determina de acuerdo a la tipología constructiva, es decir, estructura, número de pisos y acabados, estos valores son entregados por la Cámara de la Construcción, Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMOP, Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en base a esta información se determina una categorización de la construcción, cada categoría tiene un porcentaje de valor de metro cuadrado final.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Solicita se indique el grado de impacto que va a tener esta revalorización.

**Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro:** Indica que para Catastro, es que la valoración refleje los valores lo más cercano posible al valor comercial, ya que eso es lo que pide la Ley, por lo que en el sentido de valoración si habrá un impacto, sin embargo, de la forma en que realice el cálculo sobre los nuevos valores le corresponde a la Dirección Metropolitana Tributaria que informe sobre el impacto que habrá. El incremento de la valoración no es directamente proporcional sobre el valor del impuesto predial.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Manifiesta que los predios se pueden apreciar en este bienio, el patrimonio inmobiliario de Quito ha subido en 30 mil millones, pero la política fiscal, que es la que impone mayor impuesto predial podría ser conservadora, podría decir su sube proporcionalmente a la valorización de los predios o se va a aplicar una ecuación de racionamiento sobre el incremento; es decir, no hay una interrelación directa entre la valorización patrimonial y la imposición en prediales, la Dirección Metropolitana de Catastro no tienen injerencia en lo segundo.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Solicita se muestre ejemplos de los cambios realizados.



**Concejal Jorge Albán:** Consulta si los procesos de valoración se utilizó lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 152.

**Ing. Francisco Pachano Director Metropolitano de Catastro:** Indica que la norma técnica es la misma.

**Siendo las 10h50 ingresa en la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia y sale el concejal Sergio Garnica Ortiz y encarga la presidencia al concejal Jorge Albán.**

**Concejal Jorge Albán:** Indica que en el año 2015 la Dirección Metropolitana de Catastro entregó un cuadro con los cambios de valoración, por lo que solicita se haga llegar un cuadro similar en el que se indique donde se producen cambios de valoración y el porcentaje del cambio.

**Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro:** Indica que en el mapa se reflejo con color los cambios realizados, el color rojo representa las zonas donde mayor variación llega a tener, el color verde es donde ha habido variaciones mínimas.

**Siendo las 11h00 ingresa en la sala de sesiones el concejal Sergio Garnica Ortiz y asume la presidencia.**

**Concejal Jorge Albán:** Le parece que se debe tener una clara explicación de cómo se hizo el proceso de revalorización del suelo, que es particularmente inflación, infraestructura y en ciertas zonas la viabilidad.

**Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro:** Indica que hay un factor adicional que es la zonificación, que en un momento dado puede permitir mayor edificación.

**Siendo las 11h07 sale de la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.**

Poniendo como ejemplo un predio correspondiente a relleno sanitario el valor anterior es de tres dólares y el valor de la zona alrededor del predio es de 40 dólares por lo que la incidencia del valor es fuerte. Otro ejemplo es el de una quebrada del río Machángara en el tramo tres, que tenía asignado 2 dólares, es una zona recuperada es parte del Parque Lineal, hora tiene un valor de 70 dólares.

En el sector de Tababela la concesión aeroportuaria pasó de 60 dólares a 200 dólares. El predio de Holiday Inn tenía un valor cero, que puede ser por redondeo que hay predios que no llegan a un dólar, ahora tiene un valor de 45 dólares.

**Siendo las 11h24 ingresa en la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.**

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Manifiesta que le preocupa los casos en los que hay valoración cero y el incremento para el cálculo en el caso de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** A su parecer el mapa que ha presentado el señor Director Metropolitano de Catastro no representa las AIVAS especiales; en

materia de PUAE en suelos rurales no se utiliza el AIVA común, sin el AIVA especial que es la que más se asemeja a las características de un AIVA urbana.

**Concejal Jorge Albán:** Manifiesta que en los PUAE cuando la captura depende de una revalorización del suelo aprovecha la nueva valoración del AIVA les va a beneficiar como proyecto, tal vez en edificabilidad no, por lo que solicita que antes del primer debate en el concejo se remita el cuadro resumen y que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ayude a identificar donde están ubicados los PUAE.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Consulta como está el tema de los plazos para la aprobación de esta Ordenanza.

**Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro:** Manifiesta que lo que se tiene es el valor de la ciudad, pero no es proporcional este incremento con el impuesto predial, pero sí tiene incidencia, lo que les solicitan a través de la Ley es que sean lo más cercano posible al valor comercial.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Indica que el expediente cuenta con un oficio del señor Secretario General del Concejo en cual en la parte pertinente indica que el proyecto de Ordenanza cumple con los requisitos previstos en el COOTAD, así como en la Resolución del Concejo No 074, por lo que propone que se someta a votación el proyecto normativo para que pase a conocimiento del Concejo Metropolitano, condicionado a que antes del primer debate se cuente con el informe legal de Procuraduría Metropolitana; y, del cuadro resumen de la valoración implantada en comparación con la normativa vigente de la Dirección Metropolitana de Catastro, solicitado por el concejal Albán. Someta a votación.

**Secretaría:** Procede a tomar votación:

**Concejal Jorge Albán:** A favor.

**Concejal Marco Ponce:** A favor.

**Concejal Patricio Ubidia:** A favor con los condicionamientos plantados.

**Concejal Sergio Garnica:** A favor con los dos temas condicionados.

Con cuatro votos a favor la Comisión **resuelve:** emitir dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 093, condicionado a que antes del primer debate se cuente con el informe legal de Procuraduría Metropolitana; y, del cuadro resumen de la valoración implantada en comparación con la normativa vigente de la Dirección Metropolitana de Catastro.

#### 4. Continuación de conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo:

##### 4.1 Informe, análisis y resolución del informe conjunto de la Dirección Metropolitana de Catastro y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para el aprovechamiento de las

**áreas comprendidas entre el borde superior de quebrada y las delimitaciones de uso y zonificación existentes en la base de información de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.**

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que se propone incorporar todo el texto ya que no existe en la normativa, se generarían condiciones específicas de implantación en el uso de suelo de protección ecológica y protección de quebrada. De acuerdo al texto propuesto se podrá construir en la parte comprendida entre del borde superior del accidente geográfico y la zona delimitada por zonificación urbana, el coeficiente total a utilizar es del 20%. (El texto normativo y la presentación se adjuntan a la presente acta como anexo 4).

El procedimiento de habilitación de estas áreas será sujeto a un procedimiento especial en el cual se considerarán los factores de pendiente, riesgo, cobertura vegetal y factibilidad de servicios, en base a eso el administrado tiene un informe preceptivo en el que se le indica el porcentaje de aprovechamiento.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Consulta el por qué se requiere abrir el aprovechamiento de estas áreas.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que se debe a que hay cientos de predio y hectáreas que podrían presentar un moderado y racional aprovechamiento; lo que se requiere comprender que posibilidades de aprovechamiento tienen espacios muy controlados dentro de las cuencas que podrían recibir actividades de bajo impacto, sujetando a usos de suelo restringidos.

Las condiciones a tomar en cuenta son: que la quebrada no tenga susceptibilidad a movimientos en masa alta o muy alta, que no tengan amenazas volcánicas de tipo lahares y flujos piroplásticos, que no tenga susceptibilidad a inundaciones, que esté por debajo de la pendiente de 20°; y, que no tenga vegetación nativa consolidada.

El administrado deberá presentar información cartográfica detallada a fin de poder sobreponer las capas y en base a ello asignar el coeficiente respectivo, se verifica si cuentan con los servicios básicos de lo contrario deberá hacer las medidas provisión de auto abastecimiento de los servicios, y se está limitando el ancho de las vías de ingreso.

**Concejal Jorge Albán:** Indica que no está de acuerdo con la definición de área remanente, y a su parecer la definición de borde de quebrada es la que falla; si hay un análisis técnico que defina con claridad cuál es el borde de quebrada se puede considerar, y con esa definición ver cómo se va a manejar el tema de las laderas. Las laderas que cuenta con una especie de planicies pueden tener alguna consideración especial.

**Siendo las 11h59 sale de la sala de sesiones del concejal Marco Ponce.**

A su parecer hay varios conceptos que deberían articularse técnica y urbanísticamente, el primero es el borde de quebrada, el segundo es la pendiente, el tercero es el aterrazamiento; y, el cuarto el tema política de control de riesgo urbanísticos.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Consulta si con esta propuesta no se está contraponiendo con los establecido el numeral 3 de la Disposición Reformativa Segunda del la Ordenanza Metropolitana No. 127; y si con esta disposición no se supera lo que se está tratando.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que esa Disposición se aplica en general a todas las áreas de protección ecológica, y no se puede aplicar a este caso ya que el texto que se está tratando es para zonas que no están reguladas, es decir, para protección de quebrada que tienen cero porcentaje de aprovechamiento.

Protección de quebrada es una zonificación que se aplica, desde la perspectiva territorial, a todo el accidente geográfico, se considera toda la cuenca hidrográfica; desde la perspectiva de la zonificación rebasan, con protección de quebrada, el borde superior de quebrada.

**Concejal Jorge Albán:** Manifiesta que si se presentan razones técnicas, conceptuales, definitorias, para ratificarse en que estos son los bordes de quebrada, lo aceptará, a pesar que desde su punto de vista está fuera de toda lógica; siguiendo con el ejemplo, todo es zona de protección ecológica, y se aplica lo establecido en la Disposición Reformativa Tercera y no se requerirá hacer nada más, no habría aprovechamiento, excepto a lo establecido en la Disposición.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Indica que lo que se requiere es que no se de contradicciones entre la propuesta, la Ordenanza Metropolitana No. 127 y la Resolución de Concejo No. C350 que declara como patrimonio natural, histórico y paisajístico al sistema de quebradas.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Manifiesta que la preocupación de aprovechamiento no nace de la Secretaría, nace de una preocupación de la Comisión; la Comisión en inspección al Río Chiche, determina que hay unas playas que podrían tener un razonable aprovechamiento, zonas que al momento cuanta con zonificación protección de quebrada por lo tanto tiene cero por ciento de aprovechamiento.

**Concejal Jorge Albán:** Indica que si esto lo planteó la Comisión pensando en el Río Chiche y otros sectores donde lo que se constituye una planicie de alguna importancia, lo debió haber hecho pensando que tiene protección ecología aprovechable, pero si cuenta con protección de quebrada es imprudente cambiarlo en este momento, por lo que si su opinión es en ese sentido, revisará su posición y propone dejar tal como consta en la normativa, que esta iniciativa se archive, y solicita se perfeccione la parte conceptual de borde superior de quebrada.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Está de acuerdo con lo plantea por el concejal Jorge Albán, solicita un receso de cinco minutos.

Siendo las 12h25 la Comisión se declara en receso de cinco minutos.

Siendo las 12h26 sale de la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

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

Siendo las 12h32 se reinstala la sesión con la presencia de los señores concejales: Sr. Jorge Albán, Sr. Marco Ponce y Abg. Sergio Garnica Ortiz.

#### **4.2 Conocimiento y resolución de la propuesta normativa sobre los Comercios Metropolitanos CM1A.**

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Indica que en la inspección realizada a los sitios donde están este tipo de negocios en zonas residenciales, conversaron con los ciudadanos colindantes, a fin de escuchar sus criterio en el ámbito de la convivencia que se requiere para poder hacer una revisión en lo que tiene que ver con la permanencia o no de estos locales, por lo que corresponde es tomar decisiones con relación a la Disposición Transitoria Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 127, de igual manera la mesa de trabajo a la cual se invitó a los 21 señores Concejales fue muy positiva para poder dar soluciones definitiva.

Hay dos propuesta planteadas, una es la de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y la segunda la que ha venido mencionando, en las dos propuestas el fondo es el mismo, lo que cambia es la forma, en el un caso es la creación de uso de suelo específico denominado uso múltiple restringido; y, la otra que sería un procedimiento de licenciamiento especial.

**Concejal Jorge Albán:** Manifiesta que a su parecer, en la mesa de trabajo, el criterio mayoritario de los señores Concejales era no cambiar lo zonificación a los lotes, ya que con un cambio de giro de negocio podría generar complicaciones, a su criterio se debería realizar a través de un procedimiento especial, acogiendo los criterios planteados en el taller.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Indica que se requiere los siguiente: primero que se abra el tema, conforme lo indicado en la mesa de trabajo y en la inspección, a R2; segundo, se debe establecer las condiciones para el tema de implantación, para el tema de uso de suelo se queda en procedimiento especial, para el tema de preexistencia se debe observar los temas de salud, Intendencia, incendios, ambiente, LUAE, el tema de la voluntad del propietario se hace necesario para obtener el uso de suelo que corresponde, dentro de múltiple se amplía R2 y R1, y la suscripción de un plan de convivencia.

Para el procedimiento especial se debe dejar expresado en el texto un plazo para presentar la documentación; los establecimientos que no cumplan con la normativa serán clausurados de manera definitiva, solicita que se analice con procuraduría cómo se va a tratar los casos que tiene un procedimiento iniciado por la Agencia Metropolitana de Control.

**Concejal Marco Ponce:** Manifiesta que elaborar panela es una actividad agrícola, por lo que solicita que abra la compatibilidad en recurso natural renovable para todas la actividades que se desprenden de una actividad agrícola.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Propone que queden pendientes los puntos 5 y 6 del orden del día, y se convoque a sesión extraordinaria para el día miércoles a las 10h00, donde se tratará, aparte de estos temas, los planes parciales de Nayón- Zambiza y Calderón, el texto final del proyecto de Reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 127.

Los señores concejales Jorge Albán y Marco Ponce acogen la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelven:** convocar a una sesión extraordinaria el día miércoles 13 de noviembre de 2017 a las 10h00

**5. Varios.**

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, presidente de la Comisión:** Pone a consideración de la Comisión la fe de erratas a la Ordenanza Metropolitana No. 157 de 3 de marzo de 2017, por la que se aprobó la Urbanización "Puembo"; ya que se detecto la existencia de un error involuntario, en el artículo 1, en el cual consta como área del terreno según levantamiento "36.441.34 m<sup>2</sup>", cuando lo correcto es "36.411,34m<sup>2</sup>" conforme consta en los datos del expediente de la aprobación de la Ordenanza en referencia. Someta a votación.

**Secretaría:** Procede a tomar votación.

**Concejal Jorge Albán:** A favor.

**Concejal Marco Ponce:** A favor.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz:** A favor.

Con cuatro votos a favor la Comisión **resuelve:** aprobar la fe de erratas de la Ordenanza Metropolitana No. 157.

Siendo las 12h58 se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado los señores Presidentes de la Comisión y el señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

Abg. Sergio Garnica Ortiz  
**Presidente de la Comisión de  
Uso de Suelo**

Sr. Jorge Albán  
**Presidente de la Comisión de  
Uso de Suelo (S)**

Abg. Diego Cevallos Salgado  
**Secretario General del Concejo  
Metropolitano de Quito**

VLJ

# ANEXO

# 1

Uso: Fecha de Comunicación: 4-12-2017

SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO: <i>Sergio</i>
	FECHA: 24/11/2017
	HORA: 12h25
	FIRMA: _____
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	

**QUITO**  
ALCALDÍA

Oficio No.: SGC - 3416

**A**

Quito D.M., 23 NOV. 2017

Ticket GDOC-2017-167531

Abogado

Sergio Garnica

**CONCEJAL METROPOLITANO, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO**

Asunto: Se solicita incluir en Orden del día.

De mi consideración:

La Comisión de Participación Ciudadana y Gobierno Abierto, en sesión extraordinaria realizada el miércoles 15 de noviembre de 2017, **RESOLVIÓ**: solicitar a usted se incluya en el orden del día de la Comisión de Uso de Suelo, recibir en Comisión General a los representantes de la Asamblea Barrial "La Mariscal", para tratar asuntos relacionados con las reformas realizadas a la Ordenanza Metropolitana No. 127.

Atentamente,



**Abg. Daniela Chacón Arias**  
Presidenta de la Comisión de  
Participación Ciudadana y Gobierno Abierto

El Infrascrito Secretario General Subrogante del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente resolución fue expedida por la Comisión de Participación Ciudadana y Gobierno Abierto, en sesión extraordinaria realizada el miércoles 15 de noviembre de 2017.



**Abg. Jaime Morán Paredes**  
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (S)

SECRETARÍA GENERAL DEL  
**CONCEJO**

Ejemplar 1: Despacho del Concejal Sergio Garnica.

Ejemplar 2: Antecedente.

Ejemplar 3: Numérico.

Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo.

Ejemplar 5: C.C. Concejala Daniela Chacón

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Kathy Enríquez	Comisiones	23/11/2017	<i>su</i>
Revisado por:	Renato Delgado	Prosecretario (S)	23/11/2017	

*f*

# ANEXO

## 2

SECRETARÍA CONCEJALIA	RECIBIDO: <i>Sansa</i>
	FECHA: <i>24/11/2017</i>
	HORA: <i>12:25</i>
	FIRMA: _____
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	

Oficio No.: SGC - 3414

A

Quito D.M., 23 NOV. 2017

Ticket GDOC-2017-167531

Señores:

Abg. Sergio Garnica  
CONCEJAL METROPOLITANO, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO

Abg. Diego Cevallos  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO  
Presente.-

Asunto: Solicitar audios y actas de las sesiones de la Comisión y del Concejo Metropolitano de Quito.

De mi consideración:

La Comisión de Participación Ciudadana y Gobierno Abierto, en sesión extraordinaria realizada el miércoles 15 de noviembre de 2017, **RESOLVIÓ:** solicitar a ustedes los audios y actas de la Comisión de Uso de Suelo y Concejo Metropolitano de Quito, en relación a las reformas de la Ordenanza Metropolitana No. 135; planos del barrio La Floresta; participación del Comité Pro Mejoras de la Floresta o cualquier cambio que se haya dado dentro de estos, para verificar si se cumplió con el debido proceso de participación ciudadana, previo a su debate en el seno del Concejo Metropolitano de Quito.

Atentamente,



Abg. Daniela Chacón Arias  
Presidenta de la Comisión de  
Participación Ciudadana y Gobierno Abierto

El Infrascrito Secretario General Subrogante del Concejo Metropolitano de Quito (S), certifica que la presente resolución fue expedida por la Comisión de Participación Ciudadana y Gobierno Abierto, en sesión extraordinaria realizada el miércoles 15 de noviembre de 2017.



**Abg. Jaime Morán Paredes**  
**Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (S)**

Ejemplar 1: Despacho del Concejal Sergio Garnica, Secretaría General del Concejo.

Ejemplar 2: Antecedente.

Ejemplar 3: Numérico.

Ejemplar 4: C.C. Concejala Daniela Chacón

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Kathy Enríquez	Comisiones	23/11/2017	
Revisado por:	Renato Delgado	Prosecretario (S)	23/11/2017	



# ANEXO

## 3



Av. 10 de Agosto y Riofrio  
Ed. Benalcázar 1000, P. 15 Of. 1508

Teléfonos:  
Celular: 0992 616-432  
Oficina: 2562-094

Quito - Ecuador

*Patricio Salguero Granja*  
*2017-179835*  
**Patricio Salguero Granja**  
**Abogado Litigante**

Señores

CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-

De mi consideración:

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 30 NOV 2017 Hora 10:32

Nº. HOJAS 32h-  
Recibido por: *[Signature]*

LAURA MARÍA GUACHAMÍN COLLAGUAZO, titular de la cédula de ciudadanía No 170078639-3, domiciliada en esta ciudad de Quito, respetuosamente expongo y solicito:

ANTECEDENTES.- Mediante sentencia de 24 de marzo de 1994, el Juzgado Cuarto de lo Civil de Pichincha, adjudica, mediante prescripción Adquisitiva de Dominio a la Sra. LAURA MARÍA GUACHAMÍN COLLAGUAZO, el lote de terreno ubicado en el barrio Las Casas, Parroquia Benalcázar de este Distrito de una extensión de 96,20 m<sup>2</sup>, comprendido dentro de los siguientes linderos:

NORTE.- en seis metros coma setenta y cinco metros (6,75) con propiedad de la familia de los cónyuges Carlos Ushiña y María Guachamín Aluisa

SUR.- en seis coma ochenta metros (6,80) con quebrada pública

ESTE.- en catorce coma treinta y cinco metros (14,35), CON LA POSESIÓN DEL SEÑOR Víctor Guachamín y señora; y,

OESTE.- en catorce coma treinta metros (14,30) con propiedad de los cónyuges Ushiña-Guachamín.

Sentencia que al momento se encuentra debidamente EJECUTORIADA, para efectos de la protocolización en una de las Notarias

La parte resolutive de la sentencia indica: "ADMINISTRANDO JUSTICIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, rechazándose las excepciones de la Ilustre Municipalidad de Quito, y propuestas a través de sus personeros, así como la reconvencción, y rechazando también la excepción legal de negativa pura y simple de los fundamentos de hecho y de derecho de la acción de los demandados, se acepta la demanda y se adjudica a la actora Laura María Guachamín Collahuazo, la totalidad del lote de terreno de la extensión de 96,20 metros cuadrados, con los lindos, extensiones, ubicación barrial, parroquial, cantonal y provincial, puntualizadas al inicio del libelo de la demanda, por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.- Ejecutoriada la sentencia, confiérase copias certificadas de la misma, para efectos de la protocolización en una de las Notarias del cantón Quito y la

*B.*

siguiente inscripción en el Registro de la propiedad del mismo cantón debiéndose adjuntar para el efecto, así como para la cancelación de la inscripción de la demanda con el Señor Registrador de la Propiedad del Cantón.- Sin Costas ni honorarios que regular.-CÚMPLASE Y NOTIFÍQUESE."

Mediante oficio No 2735-DGT-C-2017 de 7 de noviembre del 2017, suscrito por el Sr. Ing. Geovanny Carranza, en calidad de Jefe de la Unidad de Catastro de la Administración Zonal Eugenio Espejo, respecto al ingreso de la Prescripción Extraordinaria de Dominio señala que el área de 96,20 m<sup>2</sup>, se encuentra inmersa en un lote de mayor extensión cuyos datos no se los puede visualizar debido a que el levantamiento presentado no se encuentra georreferenciado en coordenadas WGS 84, TM Quito; además señala que de conformidad al numeral 4 artículo 2 de la ordenanza Metropolitana 160 obliga a un fraccionamiento; y de conformidad a lo estipulado en el Art. 424 reformado del COOTAD se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.

#### INFORME LEGAL DE LA PROCURADURÍA METROPOLITANA

Mediante expediente No 2950 de 31 de octubre de 2011 que en fotocopia adjunto en lo que respecta a las consultas sobre sentencias de prescripción adquisitiva de dominio en la parte pertinente señala.

A2.- En el contexto establecido, si la demanda de prescripción adquisitiva de dominio es solo respecto de una parte de un inmueble, pero no hay afectación a las condiciones generales establecidas para los inmuebles de la zona pertinente, igual la administración municipal esta en la obligación DE ACATAR EL FALLO SIN MAS REQUISITOS. Sin embargo, en este caso por la particular naturaleza de la pretensión, el Municipio, de oficio, deberá iniciar el trámite de fraccionamiento o subdivisión, para luego catastrar a nombre del actor el inmueble respecto del cual se hubiere dictado el fallo. Es importante recalcar que en este supuesto tampoco se debe solicitar al interesado el inicio de trámite administrativo alguno o el ingreso de cualquier tipo de documentación."

BASE LEGAL.- El Art. 75 de la Constitución de la República del Ecuador en cuanto se refiere a los derechos de Protección textualmente señala " TODA PERSONA TIENE DERECHO AL ACCESO GRATUITO A LA JUSTICIA Y A LA TUTELA EFECTIVA Y EXPEDITA DE SUS DERECHOS E INTERESES CON SUJECCIÓN A LOS PRINCIPIOS DE INMEDIACIÓN Y CELERIDAD. EN NINGÚN CASO QUEDARÁ EN INDEFENSIÓN. EL CUMPLIMIENTO DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES SERÁ SANCIONADO POR LA LEY"

El numeral 4 del art. 86 ibidem, que hace relación a las Garantías Jurisdiccionales señala: "SI LA SENTENCIA O RESOLUCIÓN NO SE CUMPLE POR PARTE DE SERVIDORAS O SERVIDORES PÚBLICOS, LA JUEZA O JUEZ ORDENARÁ SU DESTITUCIÓN DEL CARGO O



Av. 10 de Agosto y Riofrío  
Ed. Benalcázar 1000, P. 15 Of. 1508

Teléfonos:  
Celular: 0992 616-432  
Oficina: 2562-094

Quito - Ecuador

**Patricio Salguero Granja**  
**Abogado Litigante**

**EMPLEO, SIN PERJUICIO DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL O PENAL A QUE HAYA LUGAR. CUANDO SEA UN PARTICULAR QUIEN INCUMPLA LA SENTENCIA O RESOLUCIÓN SE HARÁ EFECTIVA LA RESPONSABILIDAD DETERMINADA EN LA LEY."**

El Art. 229 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, vigente a la fecha de la emisión de la sentencia señalaba: " EN CASO DE PARTICIÓN JUDICIAL DE INMUEBLES SITUADOS EN EL ÁREA URBANA O DE EXPANSIÓN URBANA, LOS JUECES ORDENARÁN QUE SE CITE CON LA DEMANDA AL RESPECTIVO municipio y no se podrá realizar la partición si no informe favorable del mismo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. Si se tratare de partición extrajudicial de inmuebles situados en las mismas áreas los interesados pedirán al MUNICIPIO LA AUTORIZACIÓN RESPECTIVA, SIN LA CUAL NO PODRÁ REALIZARSE LA PARTICIÓN.

El Art. 63 DISPOSICIÓN GENERAL DÉCIMA DE LA LEY ORGÁNICA REFORMATORIA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN -COOTAD- , constante en el Suplemento del registro Oficial No 166 de 21 de enero del 2014 textualmente dice: "EN TODO JUICIO EN QUE SE DEMANDA LA ADQUISICIÓN POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO DE UN INMUEBLE SITUADO EN EL ÁREA URBANA O RURAL SE CITARÁ AL RESPECTIVO GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL O METROPOLITANO. EL INCUMPLIMIENTO DE ESA DISPOSICIÓN SERÁ CAUSAL DE NULIDAD DEL JUICIO".

El Art. 377 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTÓNOMO U DESCENTRALIZACIÓN, en cuanto se refiere a los Actos propios establece: "BAJO NINGÚN CONCEPTO LOS ADMINISTRADOS PODRÁN SER PERJUDICADOS POR ERRORES U OMISIONES COMETIDAS POR LAS AUTORIDADES EN LOS RESPECTIVOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, ESPECIALMENTE CUANDO DICHOS ERRORES U OMISIONES SE REFIERAN A TRÁMITES AUTORIZACIONES O INFORMES QUE DICHAS ENTIDADES U ORGANISMOS CONOCÍAN, O DEBÍAN CONOCER, QUE DEBÍAN SER SOLICITADOS O LLEVADOS A CABO. SE EXCEPTÚA CUANDO DICHOS ERRORES HAYAN SIDO PROVOCADOS POR EL PARTICULAR INTERESADO".

El art. 2 de la ORDENANZA METROPOLITANA 0160 QUE SUSTITUYE AL ART. 79 DE LA ORDENANZAS METROPOLITANAS Nos 172 y 0432 señala"(...)

"4. En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de un parte, de un lote que obliga a un fraccionamiento, de conformidad a lo estipulado en el art. 424 reformado del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.

*P*

Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00m2, la contribución del 15% del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente"

#### CONCLUSIONES

1.- El Señor Juez Cuarto de lo >Civil de Pichincha, en su sentencia NO ENUNCIA AL MUNICIPIO DE QUITO, toda vez que a la fecha de su pronunciamiento la Ley ORGÁNICA DE RÉGIMEN MUNICIPAL, NO ESTABLECÍA QUÉ SE CUENTE CON EL MUNICIPIO para el juicio en que se demandó la adquisición por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO de un inmueble situado en el área urbana o rural, solamente correspondía HACERLO EN LOS JUICIOS DE PARTICIÓN. A partir del 21 de enero del 2014, se ESTABLECIÓ PARA LAS PRESCRIPCIONES SE CITE AL RESPECTIVO GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL O METROPOLITANO.

2.- La sentencia de 24 de marzo de 1994, se encuentra ejecutoriada, es decir ha pasado en autoridad de cosa juzgada y se encuentra firme, debiendo indicar que en la misma NO SE EXPRESA QUE SE CUENTE CON EL MUNICIPIO.

3.- El presente caso, de acuerdo al informe legal de PROCURADURÍA METROPOLITANA, el Municipio del Distrito Metropolitano, DE OFICIO DEBERÁ INICIAR EL TRÁMITE DE FRACCIONAMIENTO O SUBDIVISIÓN Y CATASTRAR EL LOTE DE TERRENO O NOMBRE DE LA ACTORA SRA. LAURA MARÍA GUACHAMÍN COLLAGUAZO, SIN SOLICITAR TRÁMITE ADMINISTRATIVO ALGUNO.

4.- En base a las disposiciones Constitucionales referidas, la sentencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, adjunta al presente expediente, ES MANDATARIA, DE NO CUMPLIRSE POR PARTE DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS, SERÁN SANCIONADOS CON LA DESTITUCIÓN DEL CARGO O EMPLEO SIN PERJUICIO DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL O PENAL A QUE HAYA LUGAR.

PETICIÓN.- Por todo lo expuesto y tomando en consideración que la máxima autoridad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es el Concejo Metropolitano, muy comedidamente le AGRADECERÉ se disponga ala instancia competente el CATASTRO DEL LOTE DE TERRENO MATERIA DE LA PRESCRIPCIÓN Y DE ESTA MANERA SE DÉ CUMPLIMIENTO A LA RESOLUCIÓN JUDICIAL.

Sin embargo de lo expresado, en cuanto se refiere a la contribución del área verde que por concepto de la subdivisión, no tengo inconveniente en someterme a lo establecido en el numeral 4 del art. 2 de la Ordenanza METROPOLITANA 0160 SANCIONADA EL 6 DE ABRIL DEL 2017 QUE SUSTITUYE AL Art. 79 de la Ordenanza Metropolitana Nos 172 y



Av. 10 de Agosto y Riofrío  
Ed. Benalcázar 1000, P. 15 Of. 1508

Teléfonos:  
Celular: 0992 616-432  
Oficina: 2562-094

Quito - Ecuador

**Patricio Salguero Granja**  
**Abogado Litigante**

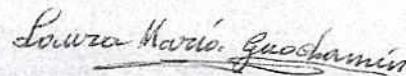
0432, esto es la compensación en valor monetario según avalúo catastral actualizado equivalente al 15% del área útil adquirida mediante sentencia.

No esta por demás recordar que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de EFICACIA, EFICIENCIA, CALIDAD, y, en el presente caso han transcurrido mas de 23 años sin tener la atención oportuna., además de haberme privado de ser la legítima propietaria de mi lote de terreno y haber tenido mi justo derecho constitucional de acceder a un a vivienda adecuada y digna, mas aún cuando se es adulto mayor.

NOTIFICACIONES.- Notificaciones que me correspondan las recibiré en mi correo electrónico [panisalg25@gmail.com](mailto:panisalg25@gmail.com) o en mi casillero judicial 2398 del Palacio de Justicia. Al mismo tiempo faculto a mi defensor Sr. Abogado PATRICIO SALGUERO GRANJA, para que a mi nombre y representación suscriba cuantos escritos sean necesarios en defensa de mis intereses en la presente causa.

Firmo con mi Abogado Patrocinador.

  
PATRICIO SALGUERO GRANJA  
Abogado Litigante  
MAT. 3939 C.A. PICHINCHA



Sra. Laura Maria Guachamin Collaguazo

CC 170078639-3

C.C. ALCALDE METROPOLITANO

# ANEXO

4

**Condiciones particulares de aprovechamiento edilicio en las áreas remanentes comprendidas entre el retiro definido a partir del borde superior de accidente geográfico (quebradas, taludes, ríos), con Zonificación A31 (PQ) Protección de Quebrada y Uso de Suelo Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN)**

1. Los lotes ubicados en clasificación de suelo rural o urbano, que tengan un área de terreno con zonificación A31 (PQ) protección de quebrada y uso principal de suelo Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural (PE/CPN), comprendida entre el retiro definido a partir del borde superior del accidente geográfico (quebrada, talud o río) y cualquier otra zonificación asignada a la parte restante del predio, podrán edificar en parte de esta área, una vez que hayan obtenido el respectivo informe preceptivo por parte de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda.
2. Las áreas remanentes netas susceptibles de aprovechamiento edilicio serán definidas por la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, a partir de la información consignada por el propietario del predio o promotor del proyecto así como de los informes de las entidades municipales competentes y se obtendrán descontando del área de terreno con zonificación A31 (PQ) señalada en el numeral anterior las siguientes zonas o superficies de terreno:
  - a) Zonas con susceptibilidad a movimientos en masa alta o muy alta;
  - b) Zonas con amenaza volcánica de tipo lahares y flujo piroclástico de peligro mayor, determinado por el Instituto Geofísico Nacional;
  - c) Zonas con susceptibilidad media y alta a inundaciones;
  - d) Zonas con pendientes mayores a veinte grados ( $20^\circ$ ), y;
  - e) Zonas con vegetación nativa consolidada.

Para lotes en los que exista más de una categoría de susceptibilidad a movimientos en masa, se considerará la curva de nivel con la cota más baja que intersecte dicha categoría.

3. Para el aprovechamiento de las áreas remanentes netas, de conformidad con el numeral dos del presente apartado, el promotor deberá cumplir con los siguientes requisitos:
  - a) Estudio de la situación actual de amenazas, vulnerabilidad y riesgos que determine las zonas correspondientes a los literales a, b y c del numeral 2 del presente apartado. El estudio contendrá la documentación de respaldo así como la información cartográfica de cada riesgo, amenaza o vulnerabilidad en formato shapefile, escala 1:5000 o mayor.

El estudio deberá ser validado por la entidad encargada de la gestión de riesgos, en cuyo informe se establecerán las conclusiones y recomendaciones relacionadas a validar y determinar geográficamente las zonas aprovechables, así como las acciones de mitigación de riesgos requeridas para tal efecto. Si el estudio a cargo del promotor o el informe a cargo de la entidad encargada de la gestión de riesgos estableciera un riesgo no mitigable, no se podrá aprovechar el área remanente. De requerirse y por las particularidades de una determinada zona, el área de estudio podría ampliarse más allá de los límites del predio o del área remanente, según los requerimientos de la entidad encargada de la gestión de riesgos.

- b) Relevamiento planimétrico de sectores con cobertura de vegetación nativa consolidada que contendrá la demarcación de estas zonas, con el respectivo inventario de especies, en formato shapefile, escala 1:5000 o mayor. Este estudio será validado por la Secretaría encargada del ambiente y determinará las zonas que deben ser conservadas, sin aprovechamiento edilicio, por poseer cobertura nativa consolidada. El informe determinará igualmente las respectivas acciones de conservación a cargo del propietario del predio o promotor del proyecto.

- c) Informe de borde superior de quebrada (o en su defecto talud o río) determinado con la Dirección Metropolitana de Catastro.
- d) Informe de factibilidad de servicios, emitido por las empresas proveedoras de servicios (EPMAPS, EEQ). En caso de no contar con factibilidad, estudios de sistemas alternativos de abastecimiento autónomo y sostenible, aprobados por dichas empresas.
- e) Levantamiento altimétrico y planimétrico a escala 1:1000, con curvas de nivel cada metro, en formato shapefile. A partir de esta información la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda verificará las zonas con pendientes mayores a veinte grados (20°) las cuales no serán susceptibles de aprovechamiento.

La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, a partir de los informes remitidos por las entidades municipales y teniendo en cuenta el análisis de pendientes, determinará el área neta remanente y los potenciales de edificabilidad aplicables a cada caso.

- 4. Edificabilidad en áreas remanentes netas: los coeficientes de ocupación de suelo aplicables a las áreas remanentes netas definidas en el numeral 2 del presente apartado se regirán por el siguiente cuadro:

**Cuadro No. 1**

**Rangos de Edificabilidad en Áreas Remanentes Netas en Zonificación A31**

Rangos	Área remanente neta* (m <sup>2</sup> )	Coeficientes permitidos (%)	
	Superficie en m <sup>2</sup>	COS PB	COS TOTAL
1	200-1000	10	20
2	1001-2500	5	10
3	2501-5000	2,5	5
4	5001-10000	1,5	3
5	10001-50000	1	2

En caso de que las áreas remanentes netas se presenten en cuerpos separados, se aplicará los coeficientes de ocupación del suelo correspondientes a cada área o cuerpo.

En todos los casos, la altura total de edificación será de dos pisos y no se permitirán subsuelos.

- 5. Condiciones generales de implantación.- Los proyectos constructivos a desarrollarse en las áreas remanentes netas consideradas en los numerales 3 y 4 mantendrán la clasificación y el uso de suelo asignados por el PUOS y deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se permitirá el desarrollo de proyectos residenciales, turísticos, recreativos, de alojamiento y de equipamiento;
- b) Las áreas no utilizables que se encuentren en terrenos con pendientes mayores a veinte grados (20°) de inclinación o pendiente, se someterán, de requerirse, a procesos de recuperación o restauración ambiental, con la finalidad de conservar la estabilidad del suelo, la cobertura vegetal y el patrimonio natural presente en el predio, guardando concordancia con el informe emitido por la Secretaría encargada del ambiente;
- c) El aprovechamiento constructivo en las áreas remanentes netas conllevará la obligación de implementar a costa del propietario o promotor del proyecto, la mitigación de los riesgos identificados por las entidades competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa nacional en materia de sismo resistencia y de las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo;

- d) Las edificaciones y proyectos a desarrollarse en las áreas remanentes netas, incluso aquellos a ser declarados en propiedad horizontal, en caso de no contar con las factibilidades de servicios básicos, deberán presentar los estudios y propuestas alternativas de autoabastecimiento de agua potabilizada, saneamiento de aguas residuales, energía eléctrica, recolección y tratamiento de residuos sólidos, aprobados por las respectivas empresas;
- e) Los proyectos deberán incorporar en sus diseños, principios de diseño urbano sensible al agua, a través de la adopción de medidas que permitan retrasar, retener, almacenar o reutilizar el recurso hídrico, y solo cuando sea necesario, drenar el agua. Estos diseños serán parte del expediente a ser consignado a la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda quien deberá emitir criterio favorable previo a la obtención de la respectiva licencia metropolitana urbanística.
- f) De ser necesaria la implementación de vías de acceso, las mismas deberán cumplir con lo que establece la normativa vigente y en base a los estudios técnicos correspondientes.
- g) Los proyectos de edificación o de aprovechamiento urbanístico que se acojan a lo establecido en los numerales 3 y 4 del presente apartado se sujetarán al procedimiento especial de licenciamiento y requerirán un informe preceptivo emitido por la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda, para su posterior revisión en las Entidades Colaboradoras y la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20 en las Administraciones Zonales competentes.
- h) Se prohíbe los proyectos de habilitación del suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias.

RECIBIDO POR CORREO ELECTRONICO 30/01/2017

Aprovechamiento de terrenos con uso de suelo PE/CPN y zonificación A31(PQ),  
comprendidos entre el Borde Superior de Quebrada y la zonificación urbana o  
rural

Noviembre de 2017

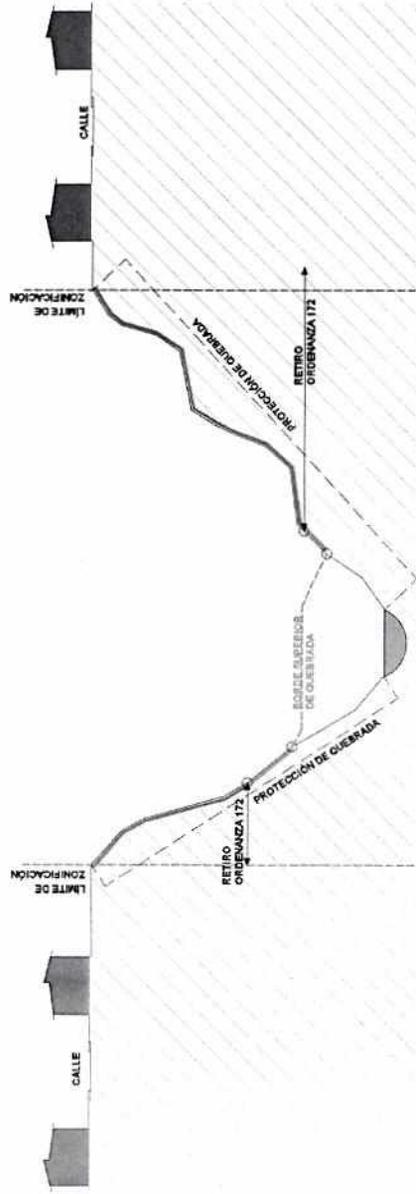
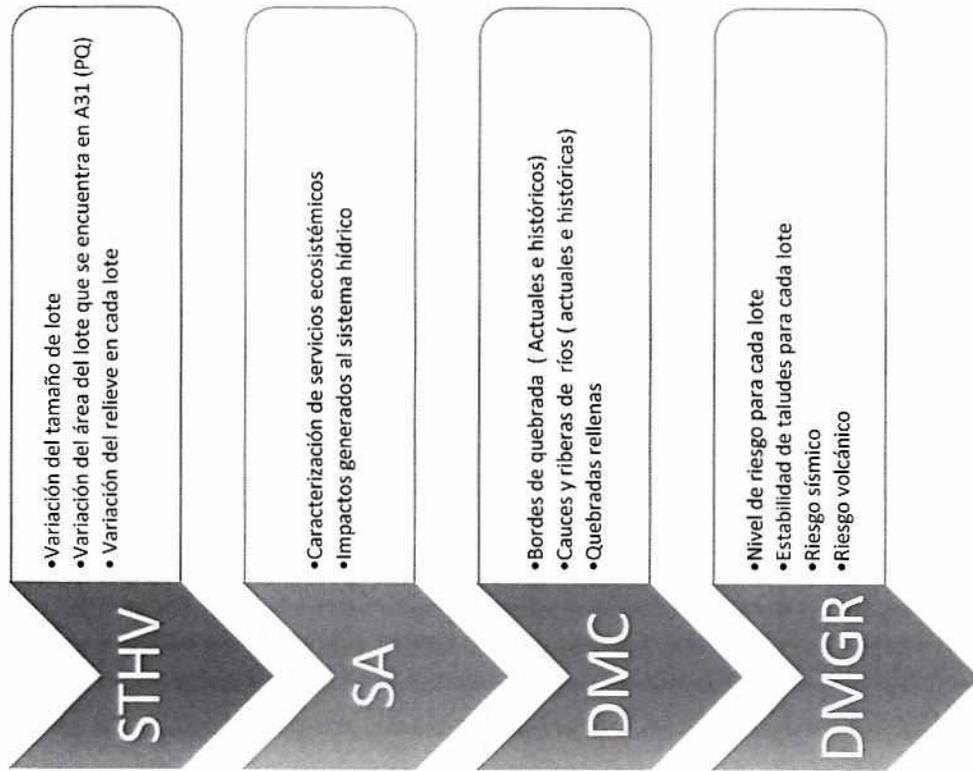


# Ámbitos de análisis

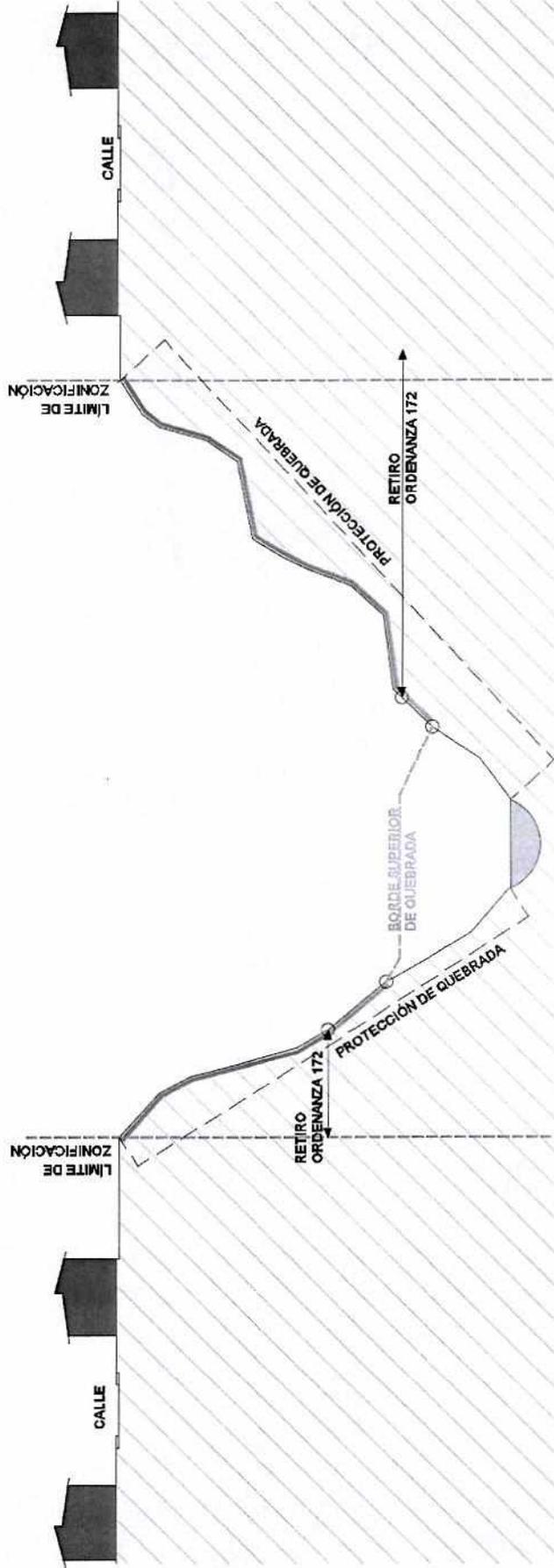
Quebrada	STHV	Secretaría Ambiente	DMC	DMGR
<b>Definición</b>	Zonificación A31(PQ)	Patrimonio natural, histórico, cultural y paisajístico	Fisiografía Hipsografía Escarpe	n/a
<b>Aprovechamiento</b>	Ord.127-2016	Resolución C350 -2012	Ley de cartografía nacional	
<b>Cobertura Geográfica</b>	Sin ningún aprovechamiento urbanístico	Conservación = Protección + Uso Sustentable (agua y biodiversidad) + Restauración	n/a	Prevención de riesgos
	Depresión Análisis temático	Depresión Ecosistema	Borde superior de quebrada	Atlas de amenazas naturales

A

# Análisis del problema



# Análisis del problema



7

## Base Legal

### Resolución C350 Declaratoria De Patrimonio Natural, Histórico, Cultural Y Paisajístico Al Sistema De Quebradas Del Distrito Metropolitano De Quito.

#### Artículo 1.- Declaratoria

Declárese al Sistema de Quebradas del Distrito Metropolitano de Quito, como Patrimonio Natural, Histórico, Cultural y Paisajístico, y establecer como prioritario su cuidado, rehabilitación integral y mantenimiento a fin de prevenir los riesgos inherentes y brindar a la ciudadanía lugares de alta calidad ambiental, recreación, esparcimiento y cultura

#### Artículo 2.- Caracterización

Las quebradas se caracterizan por poseer pendientes en diferentes grados, con presencia de remanentes de vegetación natural andina; además, constituyen cauces naturales y microcuencas que, en muchas ocasiones, atraviesan la estructura urbana de Quito, siendo en muchos casos sujetas a usos socioeconómicos diversos, de carácter rural y urbano.

#### Artículo 3 Objeto

La presente declaratoria de las quebradas como patrimonio natural, histórico, cultural y paisajístico, tiene por objeto proteger, conservar y recuperar las funciones naturales de las mismas, permitiendo una fusión urbano y rural que promueva el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Distrito y la seguridad ante posibles riesgos, además de brindar a los y las habitantes de la ciudad, lugares de calidad ambiental, recreación y esparcimiento.

#### Artículo 4.- Fines.-

Los fines específicos de la presente declaratoria son los establecidos en las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 171, 172 y 213, considerando además los siguientes: a) La protección del suelo, su flora, fauna, recursos hídricos y recursos naturales existentes; b) El rol de conectores ecológicos del Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas del Distrito Metropolitano de Quito y de la Red Verde Urbana; y, c) Permitir el fortalecimiento de la identidad y convivencia surgida alrededor de las quebradas.

## Base Legal

**Ordenanza Metropolitana 213**  
**Ordenanza Sustitutiva del Título V “Del Medio Ambiente”,**  
**Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito**

**Art. 384.35. Del Delito Ecológico.-**

Toda conducta que por su naturaleza constituya delito ambiental acorde a las disposiciones del Código Penal, para su juzgamiento se sujetará a lo estipulado en el Código de Procedimiento Penal. La DMMA o los comisarios deberán gestionar el inicio de las acciones penales

A

## Base Legal

**Ordenanza Metropolitana N° 127**  
**Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana n° 0041,**  
**del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito**

### **Uso Protección Ecológica/Conservación Del Patrimonio Natural**

Comprende el uso destinado a la conservación del patrimonio natural, lo que incluye actividades de protección y restauración de la diversidad biológica que constituye: Flora, fauna, ecosistemas, quebradas, elementos relevantes del paisaje natural y servicios ambientales asociados.

Clasificación del uso Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural.- Corresponde a las siguientes categorías:

**Patrimonio Natural Estatal:** Unidades de conservación que están dentro del SNAP y los Bosque Protectores manejados por el MAE dentro del DMQ, los usos estipulados por el Ministerio de Ambiente del Ecuador como Autoridad Ambiental Nacional, MAE; en función de los objetivos de conservación y manejo proyectados en el territorio a través de los planes de manejo.

**Patrimonio Natural Distrital:** Predominancia de componentes naturales sobre componentes transformados por acciones antrópicas. Los usos son los estipulados por el Distrito del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo a las ordenanzas y planes de manejo respectivos. Dentro de estas áreas se circunscriben unidades de planificación y manejo ambiental entre las que se identifican los santuarios de vida silvestre, áreas de protección de humedales, áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), áreas de intervención especial y recuperación (AIER).

# Base Legal

## Ordenanza Metropolitana N° 127 Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana n° 0041, del Plan Metropolitanano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitanano de Quito

### Zonificación por la Edificabilidad y la forma de ocupación del Suelo

#### Asignaciones De Zonificación

La edificabilidad y formas de ocupación se identifican a través de un código tipológico que resume las características de cada una de las zonas localizadas en el territorio distrital, lo que se determina en el mapa PUOS-Z2.

Para el caso de las quebradas, las asignaciones de Zonificación para Edificación y Habilitación del suelo es:

Nº	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS - PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	M	F	L	P					
A31	PQ	0	0	0	0	0	0	%	%	m2	m

## Base Legal

### Ordenanza Metropolitana N° 432 La Ordenanza Metropolitana Reformatoria De La Ordenanza Metropolitana No. 0172 Que Establece El Régimen Administrativo Del Suelo En El Distrito Metropolitano De Quito

#### Art. 117. Áreas De Protección De Quebradas

4. El área de protección no se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección.
5. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.
6. En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos. En caso de existir áreas remanentes del relleno de quebradas de propiedad municipal dentro del lote se deberán legalizar las adjudicaciones correspondientes.
7. Para habilitación de suelo en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se requerirá informe del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, sobre el estado de la propiedad del área rellenada e informe favorable de la empresa pública metropolitana competente.
8. Se podrá edificar en las áreas existentes correspondientes a rellenos de quebradas que hayan sido adjudicadas por la Municipalidad, siempre y cuando se presenten los justificativos técnicos en base a un Estudio de Suelos otorgado y certificado por una Entidad Competente, y previa aprobación de la Secretaría encargada de la seguridad y gobernabilidad y de ser el caso, de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.

# Base Legal

## Ordenanza Metropolitana N° 432 La Ordenanza Metropolitana Reformatoria De La Ordenanza Metropolitana No. 0172 Que Establece El Régimen Administrativo Del Suelo En El Distrito Metropolitano De Quito

### Art. 117. Áreas De Protección De Quebradas

1. En quebradas se observarán las siguientes condiciones:
  - b) En quebradas con **pendientes menores a 10 grados** el área de protección será de **6 metros en longitud horizontal**, medidos desde el borde superior.
  - c) En quebradas con **pendientes desde 10 hasta 60 grados** el área de protección será de **10 metros en longitud horizontal**, medidos desde el borde superior.
  - d) En quebradas con **pendientes mayores a 60 grados**, el área de protección será de **15 metros en longitud horizontal**, medidos desde el borde superior.
2. Los bordes superiores de las quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.
3. Esta definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o subdivisiones, se registrará la pendiente promedio dominante, que servirá como referente para definir las áreas de protección que correspondan.

# Base Legal

## Ordenanza Metropolitana N° 432 La Ordenanza Metropolitana Reformatoria De La Ordenanza Metropolitana No. 0172 Que Establece El Régimen Administrativo Del Suelo En El Distrito Metropolitano De Quito

### Art. 118 Áreas De Protección De Cuerpos de Agua

1. Son áreas de protección los lechos de los cuerpos de agua y las superficies que rodean a los mismos.
2. Para el caso de cuerpos de agua en general, se observará una franja de 15 metros de ancho de protección medidos horizontalmente a lo largo de los márgenes del cuerpo de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual determinada por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, previo informe de la empresa pública metropolitana competente.
3. Si se trata de un río, esta franja será de **50 metros medidos desde la ribera (orilla) máxima del río**, certificada por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, mediante análisis fotogramétrico y de cartografía existente, de ser necesario se verificará en sitio con equipos de precisión centimétrica.
4. En caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos o taludes con una inclinación comprendida entre 45 y 60 grados, y de una altura mayor a 10 metros las áreas de protección corresponderá a:
  - a) En pendientes comprendidas entre **45 a 60 grados la franja de protección será de 10 metros** de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad al artículo de áreas de protección de taludes.
  - b) En pendientes **mayores a 60 grados la franja de protección será de 15 metros** de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad al artículo de áreas de protección de taludes.

# Base Legal

## Ordenanza Metropolitana N° 432 La Ordenanza Metropolitana Reformatoria De La Ordenanza Metropolitana No. 0172 Que Establece El Régimen Administrativo Del Suelo En El Distrito Metropolitano De Quito

### Art. 118 Áreas De Protección De Cuerpos de Agua

5. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la administración metropolitana, previo informe técnico favorable emitido por la empresa pública metropolitana competente.
6. Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico metropolitano, en materia ambiental.
7. Las riberas (orillas) de los ríos o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.



## Conclusiones

- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda realiza la actualización del PUOS sobre la base de parámetros urbanísticos y de desarrollo territorial que son verificables en territorio.
- Las zonas en las que el borde superior de quebrada y el Uso Protección Ecológica / CPN no son coincidentes, se debe a que en la definición de éste último, se consideran aspectos temáticos relacionados principalmente con la prevención de riesgos y con la recuperación y protección de quebradas.
- En estos mismos sectores, se evidencia además que los retiros estipulados en los Art. 117 y 118 de la Ord. 172 no cubren las áreas de protección requeridas para los cuerpos de agua ni las quebradas.
- El aprovechamiento en zonas donde no coincide el borde superior de quebrada y el límite de la zonificación A31(PQ), requiere de un análisis pormenorizado de cada lote que involucre los ámbitos territoriales, ambientales, riesgos y catastro.



# ANEXO

5

Oficio No. SGC- 3384

Quito D.M., 22 NOV. 2017

GDOC: 2017-173220

Concejal  
Sergio Garnica Ortiz  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO**  
En su despacho.-

*Asunto: Solicitud Fe de Erratas*

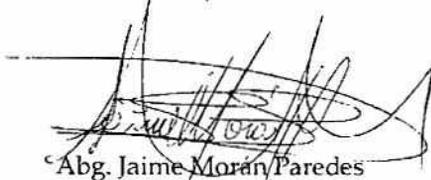
De mi consideración:

La Resolución de Concejo No. C723 de 30 de septiembre de 2005, faculta a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, previa autorización del señor(a) Presidente(a) de la respectiva Comisión, a rectificar los errores de forma en los informes de comisiones, así como también en las resoluciones y ordenanzas de cualquier índole sin que pase al Concejo para su aprobación.

Con este antecedente, en atención al oficio S/N, de 20 de noviembre de 2017, recibido en esta Secretaría en la misma fecha, suscrito por el señor Pablo López M., me permito solicitar a usted se autorice la emisión de una "Fe de Erratas", por cuanto en la Ordenanza Metropolitana No. 157 de 03 de marzo de 2017, por la que se aprobó la Urbanización "Puembo", se detectó la existencia de un error involuntario, toda vez que en su texto consta en el artículo 1 como área del terreno según levantamiento "36.441,34 m<sup>2</sup>", cuando lo correcto es "36.411,34m<sup>2</sup>" conforme consta de los datos del expediente de aprobación de la Ordenanza en referencia.

La fe de erratas rectificará el texto correspondiente detalle en el párrafo anterior.

Atentamente,



Abg. Jaime Morán Paredes

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (S)**

Adjunto:

- Solicitud en diez (10) fojas; Copia informe técnico de la Dirección Metropolitana de Catastro

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2017-11-22	
Revisado por	R. Delgado	PSGC (S)	2017-11-22	

Ejemplar 1: Concejal Sergio Garnica Ortiz  
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérica  
Ejemplar 3: Adjunto antecedente  
Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo