

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

31 DE OCTUBRE DE 2016

REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Sr. Jorge Albán	1	
Abg. Eduardo Del Pozo		1
Sr. Marco Ponce		1
MSc. Patricio Ubidia	1	
TOTAL	3	2

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los treinta y un días del mes de octubre del año dos mil dieciséis, siendo las 10h13, se instalan en sesión ordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión, concejales: MSc. Patricio Ubidia, Sr. Jorge Albán y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana; Arq. Hugo Chacón, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (E); Dra. Yhoana Mogrovejo, Arqs. María González, Pablo Macanchi e Irene Vinuesa, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Andrés Serrano, funcionario de la Secretaria de Desarrollo Productivo y Competitividad; Arq. Liliana Malquín, funcionaria de la Administración Valle de los Chillos; Arqs. Nelson Peñafiel y Xavier Molina, funcionarios de la Administración Eloy Alfaro; Abg. Ana Zambrano y Dr. Álvaro Fiallos, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. Gigliola Paroli, funcionaria del despacho del concejal Jorge Albán; Ing. René Robalino y Sr. Ricardo Mejía, funcionarios del despacho del concejal Marco Ponce.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario, da lectura al orden del día el mismo que es aprobado sin observaciones; y, se procede con su tratamiento.

ORDEN DEL DÍA:

1. Comisiones generales.

No hay comisiones generales.

2. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2016-108496.

Solicitante: Unidad Judicial Especializada Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia.

Petición: Solicita que el Municipio de Quito de cumplimiento del artículo 473 del COOTAD sobre el predio No. 92475, ubicado en la Administración Zonal Eloy Alfaro.

Informe Técnico: Favorable condicionado a que los sublotes tengan superficies de al menos 200 m², con frentes de 10m.

Informe Legal: Favorable condicionado a que los sublotes tengan superficies de al menos 200 m², con frentes de 10m.

Administración Zonal: Eloy Alfaro.

Arq. Xavier Molina, funcionario de la Administración Zonal Eloy Alfaro: Informa que la Unidad Judicial Especialidad Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito, solicita se indique si es factible o no subdividir el predio No. 92475, el mismo que consta de un área de 519 m2, tiene una zonificación D3 que da para lote mínimo de 200 metros, por lo cual si sería factible dividir en dos lotes.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del Concejal Sergio Garnica Ortiz: Señala que este es un expediente que ha venido a Concejo Metropolitano para efectos de partición, pero este juicio se está iniciando a través de una liquidación ganancial de una sociedad conyugal, en consecuencia el Juez para poder liquidar está solicitando una autorización del Municipio a fin de poder dividir en dos el predio. Informa además que el abogado defensor de la solicitante ha manifestado que jamás han pedido la partición del predio, sino la liquidación ganancial, sin embargo, lo que solicita es que la Comisión se pronuncie sobre el artículo 473 del COOTAD, referente a la partición.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E): Señala que en el mismo escrito que hace referencia el Dr. Fiallos, le dice al Juez que ellos no han pedido partición, lo que han solicitado es la liquidación de los gananciales, y la liquidación puede darse no necesariamente de un fraccionamiento de un predio, sino a través de la adjudicación a uno de los esposos que quiera adquirir y si ninguno de los dos desea adquirir la parte del otro, se va a un remate, ese es el procedimiento. Lo que faltaba en el expediente era la propuesta de partición, cuando hay la solicitud del Juez al Concejo Metropolitano para que se pronuncie respecto a una partición tienen que adjuntar el peritaje y la propuesta de partición que presenta el demandante, pero en este caso no hay nada de eso, su criterio es devolver a la Unidad Judicial para cumplir con esos requisitos. Manifiestas además que en los procedimientos administrativos para partición se necesita los informes de la Administración Zonal y de la Procuraduría Metropolitana, por lo que sugiere que se remita a Procuraduría Metropolitana para que ésta, oficie al Juzgado solicitando que adjunte el peritaje y la propuesta de fraccionamiento, con ello se puede hacer el análisis correspondiente.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone remitir el expediente a la Procuraduría Metropolitana, a fin de que se oficie a la Unidad Judicial Especializada Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito de la Provincia de Pichincha, solicitando se adjunte el peritaje y la propuesta de fraccionamiento; y, solicita a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda convoque a una mesa de trabajo a la Procuraduría Metropolitana para que elaboren un flujograma de los procedimientos y requerimientos para dar cumplimiento de lo caso establecido en el artículo 473 del COOTAD, que servirá de guía a las administraciones zonales, y así evitar cometer una serie de omisiones o de injusticias.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo			1
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	3	0	2

Con tres votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** remitir a Procuraduría Metropolitana el expediente, a fin de que se oficie a la Unidad

Judicial Especializada Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito de la Provincia de Pichincha, solicitando se adjunte el peritaje y la propuesta de fraccionamiento.

Además **resuelve:** solicitar a la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda se convoque a una mesa de trabajo a la Procuraduría Metropolitana, a fin de que se emita un flujograma de los procedimientos y requerimientos para dar cumplimiento de lo caso establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, en los juicios de partición y prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

3. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2016-061648.

Solicitante: Sra. Mariana Velasco Guevara.

Petición: Solicita la ampliación de plazo para la inscripción de la Ordenanza de la Urbanización Campoalegre en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito.

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Administración Zonal: Quitumbe.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del Concejal Sergio Garnica Ortiz: Señala que esta es la ordenanza ya aprobó el actual Concejo Metropolitan y lo que había requerido es una ampliación del plazo para poder inscribir en el Registro de la Propiedad la ordenanza propiamente dicha, en primer debate ya fue conocido por el Concejo Metropolitan y este sería un informe previo para segundo debate, hubo una observación de parte del Concejal Pedro Freire que se debe incluir dentro de los considerandos el artículo 377 del COOTAD, lo cual ya está subsanado.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que si no hay inconvenientes propone que se acojan los informes favorables y se remita el expediente para segundo debate al Concejo Metropolitan.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo			1
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	3	0	2

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger los informes técnico y legal y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitan para su aprobación en segundo debate.

4. Conocimiento y resolución del Proyecto de Ordenanza Metropolitana que regula el Procedimiento por Concesión Onerosa de Derechos de Uso y Edificabilidad a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que se ha remitido el texto donde consta la fórmula para la aplicación, por lo que solicita que primero se debe analizar cuáles son los resultados que arroja la fórmula, y segundo se debería contar con un anexo a este cuerpo normativo en donde estén establecidas, con absoluta claridad, las AIVAS que se van aplicar,

porque algún momento llega un AIVA de determinado valor y después se lo cambia; han habido unos 3 o 4 cambios de las AIVAS, eso no puede funcionar así, alguien tiene que hacerse responsable de la unidad que firme este documento y sea un anexo a la Ordenanza, con eso se garantiza seguridad jurídica, caso contrario hay muchas confusiones con tantos valores y siendo anexos tiene que respetar lo que está establecido allí, alguien tiene que responder formalmente por la información de base para correr cada una de las formulas.

Concejal Jorge Albán: Señala que revisando la fórmula, efectivamente, aparecen cambios y quedan cosas que tienen que ser aclaradas, la fórmula es bastante razonable, la inquietud es que el AIVA 1, que es el punto de partida, se establece que sería el valor especial, y el AIVA 2 también con valor especial pero ya no es de esa AIVA, allí hay una dosis de ambigüedad que puede genera arbitrariedad, se puede manejar de distinta manera, cree que esa definición debe estar clara. El otro tema es que así como se vende edificabilidad, se vende por el área útil edificable y no necesariamente es el 100% de lo que se construye sino el 85% de acuerdo a los cálculos que tiene allí los técnicos, talvez en el tema del terreno debería calcularse el área útil, lo que indican los técnicos que allí hay una serie de tratamientos diferentes.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Expone las fórmulas de cálculo que están presentes en la última versión de la ordenanza sobre el cálculo por concesión onerosa, las fórmulas son: cambio de uso de suelo; y, venta de edificabilidad, el valor de AIVA especial se toma en suelo rural; sobre la aplicación de la fórmula pone como ejemplo al Hotel Holiday Inn. (La presentación se adjunta como anexo 1).

Siendo las 10h40 ingresa a la sala el Concejal Marco Ponce

Concejal Jorge Albán: Señala que no está bien el ejemplo del Holiday Inn, no tendría que cambiar el uso de suelo, por tanto no habría ninguna fórmula que aplicar, en general los PUAES suponen que requiere del uso de suelo para incrementar el uso, el aprovechamiento y la edificabilidad, pero hay que definir allí un parámetro adecuado. La Primera observación, hay que definir bien y sugiere que se pongan las dos definiciones; en el área sujeta a cambio (ASC) se debe indicar que es exactamente, qué se excluye; hay una versión que excluye el borde de quebrada, se debe definir eso y con ello se puede hacer el cambio; su preocupación que se esté ajustando a la baja.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se haga llegar de manera urgente las solicitudes de los PUAES, para entender que es lo que piden, conocer y proyectarse cuál sería la mejor aplicación de la fórmula.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señala que la conclusión es, cuando se le compara con alguien que tenga esta zonificación exacta, la cual solo un sector de Quito, en el sector de la Colón, al aplicar la formula se eleva de 3 a 7 millones.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que hasta allí se entiende con claridad, pero para reducir las distorsiones no se debe caer en subjetividades, sino que se debe buscar un mecanismo más transparente para que sea de aplicación sencilla.

Concejal Jorge Albán: Señala que como criterio general para dictar la norma se debe buscar un costo que sea razonable, pero la fórmula tiene que expresar un cálculo que necesariamente lleve a eso y no que en cada caso se debe calcular, ese es el punto porque eso es absolutamente subjetivo, es arbitrario y no da soporte a nada.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que como criterio general era comparar con el uso de suelo requerido y que tenga el coeficiente total.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que eso se debe proponer en la ordenanza, por cuanto eso no consta, sugiere que haga una exposición de toda la zonificación, el documento anexo puede ser el mismo PUOS que está vigente, indica que cuando acuden a las inspecciones si ven edificios de 3 pisos, como en Cumbayá, San Patricio, por lo que hay zonas que si van a calzar con lo que se requiere sin tomar como medida a la Colón.

Concejal Jorge Albán: Señala que ese ejercicio tiene que llevar a una cifra que resulte razonable, que no resulte confiscatoria, pero el cálculo tiene que aplicarse vía fórmula, no a una valoración si es muy alto o muy bajo, porque eso depende de otros factores, la fórmula tiene que dar el resultado final, no una valoración subjetiva de que es muy alto o muy bajo; a sus criterio los 300 que se planteó para Holiday es muy bajo, que hay que buscar una formulación que cualquiera dé un resultado razonable, debe quedar absolutamente definido sin ninguna posibilidad de interpretación subjetiva.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se trabaje en ese tema.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Continúa con la explicación sobre la Loma de San Pedro que está ubicado en el sector norte de Cumbaya, es una lotización, que tiene una zonificación y uso vigente agrícola residencial y en área de protección ecológica.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que es necesario que se haga una especificación del lote que se está presentando en el caso de Lomas de San Pedro, indicando qué zona tiene afectación especial, y de lo que no está afectado se debe empezar a tratar el tema del PUOS, de lo contrario se genera una distorsión; solicita que el mismo ejercicio se haga con los demás PUAES para la siguiente sesión.

Concejal Jorge Albán: Sugiere que se envíe por correo hasta el día de mañana en la tarde el texto normativo.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo			1
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	4	0	1

Con cuatro votos a favor la Comisan acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se remita copia de las solicitudes de PUAE ingresados en la Secretaría; así como una especificación catastral y satelital de las zonas de implantación de aquellos, y en especial del PUAE Lomas de San Pedro.

5. Varios.

Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presente de manera inmediata el proyecto de ordenanza sobre lo que establece la Disposición Transitoria Sexta de la Ordenanza Metropolitana No. 156.


Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo			1
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	4	0	1

Con cuatro votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y resuelve: solicitar a la Secretaría de Territorio, hábitat y Vivienda, que con el carácter de urgente, remita el proyecto normativo respecto a lo establecido en la Disposición Transitoria Sexta de la Ordenanza Metropolitana No. 156.

Siendo las 11h29, y al haberse agotado los puntos del orden del día, se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión, y la señorita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito.




REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Sr. Jorge Albán	1	
Abg. Eduardo Del Pozo		1
Sr. Marco Ponce	1	
MSc. Patricio Ubidia	1	
TOTAL	4	1

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

 Abg. María Elisa Holmes Roldós
Secretaria General del Concejo
Metropolitano de Quito

REGISTRO ASISTENCIA – RESUMEN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Sr. Jorge Albán	1	
Abg. Eduardo Del Pozo		1
Sr. Marco Ponce	1	
MSc. Patricio Ubidia	1	
TOTAL	4	1

1 ANEXO CON 3 FOJAS.

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

ANEXO

1

R

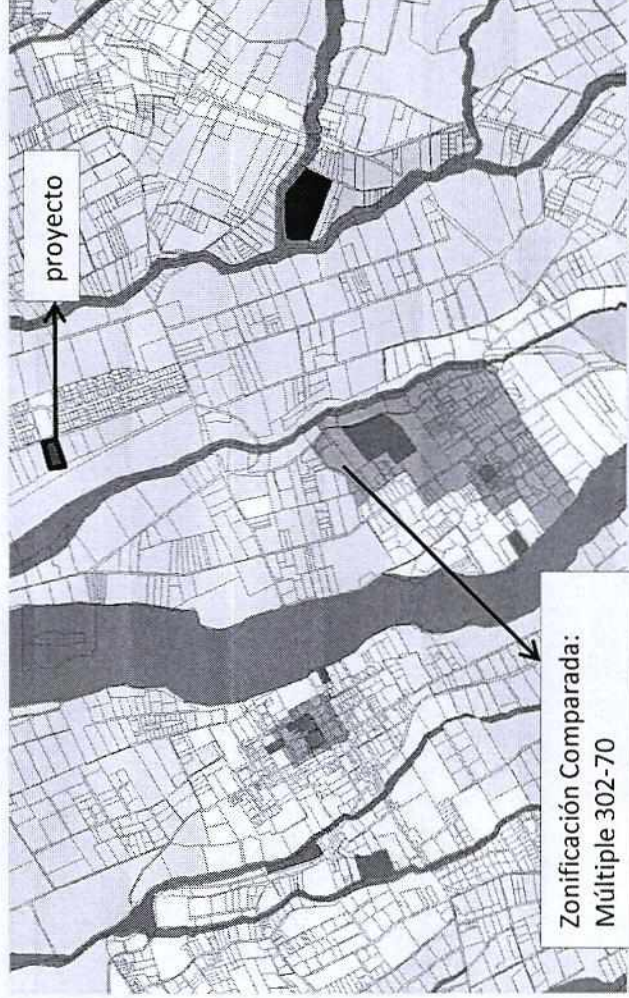
CÁLCULO POR CONCESIÓN ONEROSA

CAMBIO DE USO	VENTA DE EDIFICABILIDAD
$COu = ASC * [V2 (AIVAU \text{ o } AIVAR) - V1 (AIVAU \text{ o } AIVAR)]$	$COe = \frac{S(t)}{AUT} * V (AIVAU \text{ o } AIVAR) * AN$

R

Aplicación de la fórmula Hotel Holiday Inn

- Zonificación y Uso vigentes son:
Recurso Renovable A5002-5
- Uso de suelo requerido por el Proyecto:
Para desarrollar el uso de hotel y oficinas, el proyecto requeriría un uso **R3**.
- Los coeficientes requeridos son :
 - 3 pisos de altura
 - 40% en planta baja
 - 120% total

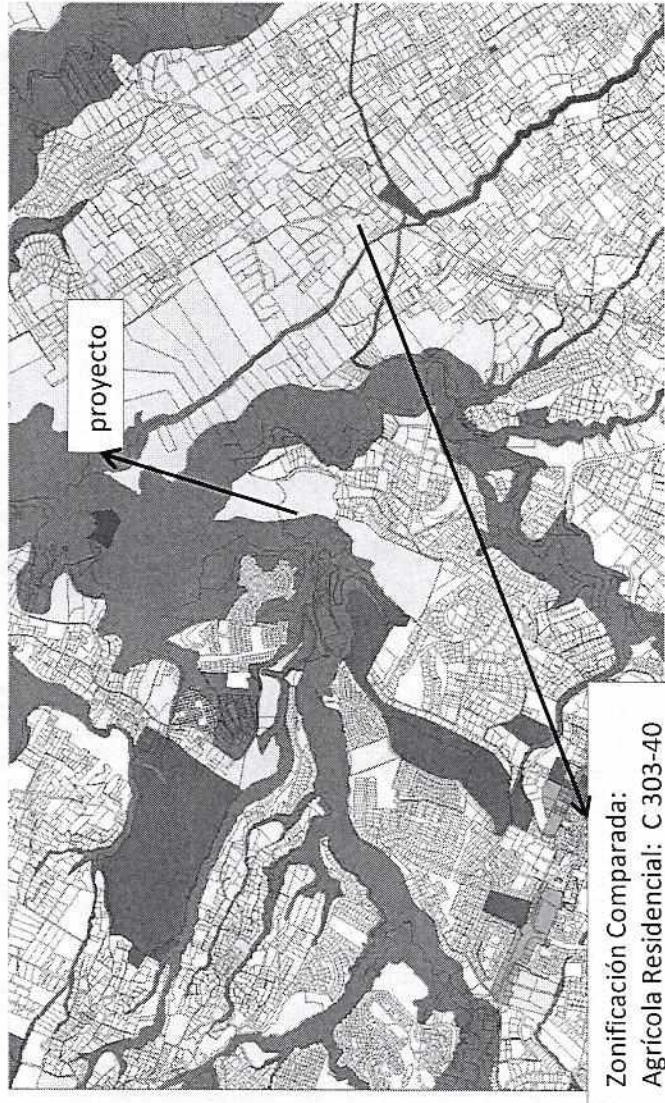


PROYECTO	CLASIFICACIÓN	ÁREA PREDIO (S)	ASC	V2	V1	CAMBIO DE USO		ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN EL COS VIGENTE (AUT)	AIVA	ÁREA NETA INCREMENTADA	TOTAL	PRECIO TOTAL
						Precio de m2 beneficiado por el cambio de uso	20,00					
5	HOLIDAY INN	13,000,99	13,000,99	55,00	35,00	260.019,80	20,00	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	\$ 260.019,80

5

Aplicación de la fórmula: Loma de San Pedro

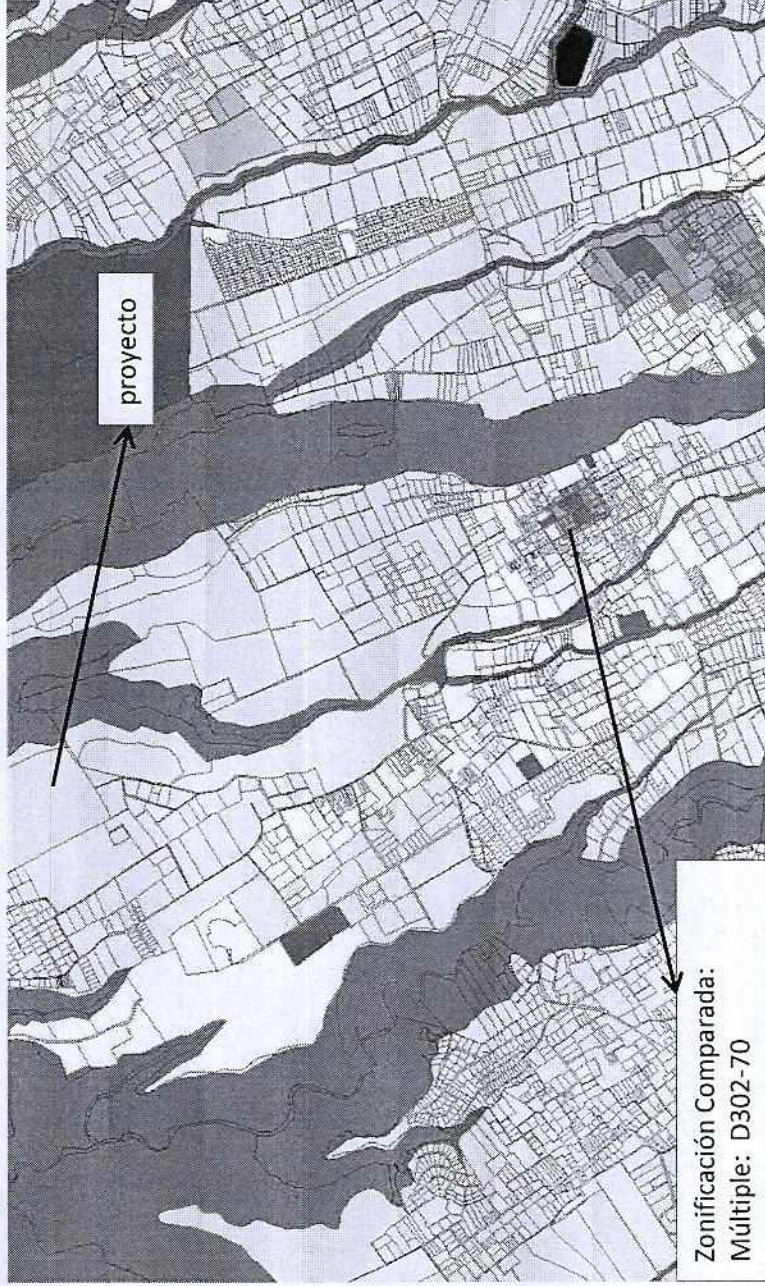
- Zonificación y Uso vigentes son:
Agrícola Residencial (A1002-35(VU))
- Uso de suelo requerido por el Proyecto:
Agrícola Residencial
- Zonificación Requerida requeridos son
4 pisos de altura
10% en planta baja
40% total
Multifamiliar



PROYECTO	CLASIFICACIÓN	ÁREA PREDIO (S)	ASC	V2	V1	RESULTADO FINAL		ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN EL COS VIGENTE (AUT)	AIVA	ÁREA NETA INCREMENTADA	TOTAL	PRECIO TOTAL
						CAMBIO DE USO	Precio de m2 beneficiado por el cambio de uso					
3	LOMA DE SAN PEDRO	Rural	177.225,00	177.225,00	20,00	20,00	0,00	0,00	No aplica	No aplica	No aplica	\$ 0,00

Aplicación de la fórmula: Nápoles

- Zonificación y Uso vigentes son:
Recurso Natural (A1002-3)
- Uso de suelo y zonificación requerido por el Proyecto:
Múltiple (A 604-25)



PROYECTO	CLASIFICACIÓN	ÁREA PREDIO (S)	ASC	V2	V1	RESERVA/FONDO FINAL		ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN EL COS VIGENTE (AUT)	AIVA	ÁREA NETA INCREMENTADA	TOTAL	PRECIO TOTAL
						CAMBIO DE USO	Precio de m ² beneficiado por el cambio de uso					
4	NÁPOLES	919.203,05	919.203,05	65,00	30,00	32.172.106,75	35,00	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	\$ 32.172.106,7