

ACTA No. 2019 – 261 – E

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE 06 DE MAYO DE 2019

REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN		
NOMBRES	PRESENTE	AUSENTE
1. SR. JORGE ALBÁN	✓	
2. LIC. SUSANA CASTAÑEDA		✓
3. INTER CARLA CEVALLOS		✓
4. ABG. DANIELA CHACÓN	✓	
5. SRA. GISSELA CHALÁ	✓	
6. ABG. MIGUEL CORO	✓	
7. ABG. EDUARDO DEL POZO		✓
8. DR. PEDRO FREIRE	✓	
9. ABG. SERGIO GARNICA	✓	
10. DR. MARIO GRANDA	✓	
11. ABG. MARIO GUAYASAMÍN	✓	
12. ING. ANABEL HERMOSA	✓	
13. DRA. RENATA MORENO		✓
14. ING. CARLOS PÁEZ	✓	
15. SR. MARCO PONCE	✓	
16. ECO. LUIS REINA	✓	
17. SR. LUIS ROBLES	✓	
18. ABG. RENATA SALVADOR		✓
19. LIC. EDDY SÁNCHEZ	✓	
20. SRA. KAREN SÁNCHEZ	✓	
21. SRA. IVONE VON LIPPKE	✓	
22. DR. MAURICIO RODAS ESPINEL, ALCALDE METROPOLITANO	✓	

SIENDO LAS DIECISÉIS HORAS CON CINCO MINUTOS DEL LUNES SEIS DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE, SE INSTALA LA SESIÓN PÚBLICA EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, BAJO LA PRESIDENCIA DEL DR. MAURICIO RODAS ESPINEL, ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO, CON LA ASISTENCIA DE LOS SIGUIENTES SEÑORAS Y SEÑORES CONCEJALES:

- |                           |           |
|---------------------------|-----------|
| 1. SR. JORGE ALBÁN        | CONCEJAL  |
| 2. ABG. DANIELA CHACÓN    | CONCEJALA |
| 3. SRA. GISSELA CHALÁ     | CONCEJALA |
| 4. ABG. MIGUEL CORO       | CONCEJAL  |
| 5. DR. PEDRO FREIRE       | CONCEJAL  |
| 6. ABG. SERGIO GARNICA    | CONCEJAL  |
| 7. DR. MARIO GRANDA       | CONCEJAL  |
| 8. ABG. MARIO GUAYASAMÍN  | CONCEJAL  |
| 9. ING. ANABEL HERMOSA    | CONCEJALA |
| 10. ING. CARLOS PÁEZ      | CONCEJAL  |
| 11. SR. MARCO PONCE       | CONCEJAL  |
| 12. ECO. LUIS REINA       | CONCEJAL  |
| 13. SR. LUIS ROBLES       | CONCEJAL  |
| 14. LIC. EDDY SÁNCHEZ     | CONCEJAL  |
| 15. SRA. KAREN SÁNCHEZ    | CONCEJALA |
| 16. SRA. IVONE VON LIPPKE | CONCEJALA |

\*\*\*\*\*

ADEMÁS ASISTEN LOS SIGUIENTES FUNCIONARIOS:

ING. RAMIRO VITERI CASARES	ADMINISTRADOR GENERAL
DR. JUAN CARLOS MANCHENO	PROCURADOR METROPOLITANO (E)
ABG. DIEGO CEVALLOS SALGADO	SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO.

**SEÑOR ALCALDE:** Muy buenas tardes señoras y señores concejales, público presente. Bienvenidos a la presente sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.

Señor Secretario, por favor, dígnese constatar el quórum.

**SEÑOR SECRETARIO GENERAL:** Buenas tardes señor Alcalde, señoras y señores concejales, público presente, contamos con la presencia de dieciséis señoras y señores concejales más la suya señor Alcalde, por lo tanto existe el quórum legal para dar inicio a la presente sesión extraordinaria.

**SEÑOR ALCALDE:** Una vez constatado el quórum declaro instalada la presente sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito. Por favor, señor Secretario dé lectura al orden del día.

Por Secretaría se procede a dar lectura al orden del día.

\*\*\*\*\*

**I. Segundo debate de los siguientes proyectos de Ordenanza:**

**1. Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento y/o Regularización de Edificaciones Existentes. (IC-O-2019-151).**

**CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA:** Gracias, buenas tardes compañeros, compañeras concejales, público presente.

En efecto, lo que corresponde Alcalde es continuar con la presentación por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y de esa manera ya dar por concluido, me imagino si no hay algún tipo de discrepancia u observación, que se dé por parte de algún compañero concejal.

Antes de dar la palabra quisiera referir varios temas. Hemos estado preocupados por la observación del concejal Carlos Páez y quisiera que el señor Secretario explique y de contestación a lo manifestado en la sesión anterior y a más de ello, en el artículo 27 que trata sobre la forma de pago de la concesión onerosa de derechos urbanísticos, en el inciso cuarto, cuando hace referencia que el pago debe realizarse por convenios:

*“Se cancelará al menos el 10% del monto total resultante de la aplicación de la fórmula por concepto de concesión onerosa de derechos, previo a la obtención de la LMU22. El pago del 90% restante será exigible después de 24 meses”*

Para mantener coherencia con lo que establece el COA, sugiero cambiar que el primer rubro no sea el 10% sino el 20%, y el pago del 90% se baje obviamente a la diferencia que es el 80%, con eso mantenemos armonía y coherencia con lo que establece el COA, que es muy importante.

Con lo dicho Alcalde y con la venia de los compañeros concejales, para que el señor Secretario continúe la explicación de lo que sea requerido y sobre todo de la preocupación del concejal Páez.

**SEÑOR ALCALDE:** Adelante señor Secretario.

**ARQ. JACOBO HERDOIZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Buenas tardes señor Alcalde, señoras y señores concejales, autoridades y público presente.

En la intervención del concejal Páez se manifestaron dos preocupaciones relacionadas al artículo seis, que requiere que se haga un levantamiento de planos arquitectónicos en el procedimiento de reconocimiento de edificaciones. El concejal Páez insistía en que el punto central de esta Ordenanza es asegurar la dimensión sísmica, la sostenibilidad estructural de las edificaciones, y que eso eventualmente podría estar en contraposición con un requerimiento de presentación de planos arquitectónicos que terminarían incrementando el costo del procedimiento, y por lo tanto desestimulando la adhesión de los ciudadanos.

Había señalado en relación a aquello, que asimismo la disposición transitoria séptima, podría estar de alguna manera en contradicción, en vista que había recibido información de la Agencia Metropolitana de Control, que señalaba que en el proceso de licenciamiento formal de planos arquitectónicos, se habían relajado las normas estructurales, haciendo que pese más lo arquitectónico sobre lo estructural en viviendas formales, y frente a eso hizo una sugerencia concreta y es que se elimine la palabra “arquitectónicos” y levantamiento sólo sea de planos, sin especificar la palabra “arquitectónica”; y dar apertura en realidad, a que se defina el tipo de profesional que podría suscribir estos levantamientos. Ya no solo siendo un arquitecto, sino eventualmente que el mismo ingeniero estructural que hace el análisis portante de capacidad técnica de la estructura, también pueda firmar los planos de levantamiento.

Frente a eso tenemos cinco argumentos que queríamos poner sobre la mesa para que ustedes consideren la posibilidad de mantener la tesis de la Secretaría, que es el mantenimiento de los planos arquitectónicos, el apellido arquitectónico nos parece importante. Procedo a explicar esos cinco argumentos:

- El primero es que el plano arquitectónico permite calcular los excedentes de área construidos por una edificación por encima del PUOS, cuantificar el área bruta y traducir eso a una fórmula de concesión onerosa de derechos. Permite relacionar por lo tanto áreas útiles a montos que el administrado debe pagar, y por lo tanto sí hay justificación de los planos arquitectónicos;
- La segunda es que uno de los mandatos fuertes de esta Ordenanza es la actualización catastral, pues el catastro por informalidad deja de percibir importantes recursos por impuestos prediales y contribución especial por mejoras por efecto de no tener catastrado toda la arquitectura y la volumetría del edificio, esto permitiría efectivamente completar el expediente catastral y la actualización;
- Lo tercero está relacionado a que muchos de estos proyectos tienen como objetivo la declaratoria de propiedad horizontal y la declaratoria de propiedad horizontal es una forma de individualización de alícuotas que requieren tener un soporte gráfico que se

llama plano arquitectónico, y por lo tanto más que un requisito también es una inversión hacia la declaratoria de propiedad horizontal;

- El cuarto argumento es que el monto que van a requerir invertir para reforzar las estructuras va posiblemente a requerir un crédito hipotecario, y la banca va a requerir planos arquitectónicos y cédulas catastrales actualizadas para poder entregar el crédito prendando la vivienda, y nuevamente los planos arquitectónicos van a ser un requisito de la tramitología hipotecaria bancaria. Por lo tanto se justifica con una inversión; y,

- Finalmente, es muy probable que muchas familias una vez que hayan regularizados edificaciones quieran ampliar el piso que les falta y soliciten un plano ampliatorio – modificadorio, lo cual nuevamente requiere un plano arquitectónico suscrito.

A estos argumentos técnicos se suma un argumento legal, y es que desde 1969 cuando aún existía la figura mixta de ingenieros arquitectos o arquitectos ingenieros, y por lo tanto había una posibilidad de que un solo profesional suscriba lo arquitectónico y lo ingenieril, a partir del 69 cuando se diversifica la Ley del Ejercicio Profesional, los arquitectos sólo firman materia arquitectónica y los ingenieros sólo firman materia ingenieril, y por lo tanto esa duplicidad de funciones profesionales ya no existe, lo cual generaría eventualmente un problema de responsabilidad civil y profesional sobre los planos que firmaría un ingeniero. Hasta ahí la explicación.

Con esa tesis de la Secretaría que se mantenga el plano arquitectónico y no sólo la mención de planos. Hasta ahí el criterio.

**Ingresar a la sala de sesiones el concejal Abg. Eduardo Del Pozo, a las 16h10 (17 concejales).**

**SEÑOR ALCALDE:** Señoras y señores concejales, tienen ustedes la palabra.

**CONCEJAL ECO. LUIS REINA:** Estaba observando el proyecto, estoy en el artículo 3.6 – 12, creo que hay que eliminar “edificabilidad” para dejarle como condiciones particulares de los casos admisibles.

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** El artículo seis es “del ámbito de aplicación”, es un renglón.

**CONCEJAL ECO. LUIS REINA:** Después de casos admisibles, condiciones particulares.

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Es el artículo 12, condiciones de edificabilidad particular en casos admisibles.

**CONCEJAL ECO. LUIS REINA:** En ese título eliminarle “de edificabilidad”, y hablar de condiciones particulares de los casos admisibles.

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Vamos al artículo doce numeral tres, dice:

*“3. Edificaciones existentes implantadas sobre línea de fábrica, con voladizos que sobrepasen las dimensiones especificadas...”*

**CONCEJAL ECO. LUIS REINA:** A propósito ahí, ¿voladizos es el término técnico?

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Es la norma técnica está voladizos, puede ser volados también.

**CONCEJAL ECO. LUIS REINA:** Antes de eso hay un título en el título del artículo codificado, a eso me refiero.

Solicito que se agregue un numeral cuatro, ¿qué propósito tiene este numeral cuatro?, que se refiere a las construcciones en unas depresiones que son los rellenos. Yo tengo una propuesta de artículo, porque el tema es que quede claro que las depresiones son propiedad particular cuando consta en la escritura, así lo establece el COOTAD, y que quede claro que no requiere de adjudicación alguna. Este es el tema particular.

Por eso solicito se incorpore un numeral cuatro que dijera que:

*“Las edificaciones existentes que se implantan parcialmente sobre rellenos o eliminación de depresiones, que son parte de un título de dominio”*

Es decir, que se encuentran dentro de los linderos y cabidas del título de propiedad son admisibles, y la municipalidad entenderá que son áreas que no requieren adjudicación alguna.

*“La Dirección Metropolitana de Catastro habilitará los predios previa petición del propietario, constatación de los linderos, cabidas del título de propiedad y emitirá un informe donde determine el tipo de depresión rellena que atraviesa el predio”*

Este es el numeral cuatro que posibilita que se dé trámite a aquellas construcciones que están en unas áreas de depresión y que consta en el título que es propietario, pero claro el tema es que le registran..., más bien hay la práctica, vieja, muy antigua que se debe adjudicar.

En los admisibles, en el doce numeral cuatro, agregar un numeral cuatro. Este es el texto de artículo que sugeriría se incorpore, porque la regularización de construcciones a mi criterio primero hay que apoyar el tema de la claridad del suelo sobre el que se construye, y estos suelos que son las depresiones que están en el interior del predio y que han sufrido alguna modificación o no, pero de todas maneras por tenerle registrado en catastros como unas depresiones como supuestas quebradas, imposibilita avanzar en su regularización.

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Sólo para aclarar. Actualmente en casos no admisibles, el numeral tres señala:

*“Que no se admiten procesos de regularización correspondientes a rellenos de quebradas no adjudicadas”*

**CONCEJAL ECO. LUIS REINA:** Exacto, entonces no necesita adjudicarse.

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Claro, porque primero son depresiones, es decir, no son quebradas y adicionalmente ya están en la titularidad de dominio. Son los dos argumentos que usted señala, por lo tanto con esas dos justificaciones se admite a trámite, se admite a reconocimiento.

**CONCEJAL ECO. LUIS REINA:** Así es. En cambio en el catorce, “iniciativa para el reconocimiento y regularización”.

Estas iniciativas pueden ser presentadas por petición particular o municipal y en el numeral uno se dice que:

*“Se podrá suscribir convenios con las universidades”*, no cierto, cuál es el concepto que quiero que quede como facultad no como una obligación, que tenga dos vías. Estoy pensando y me voy a coger de Regula Tu Barrio.

El Municipio creo la institucionalidad para regular los barrios, yo digo, dejemos aquí la posibilidad que el Municipio también cree una institucionalidad que diga “Regula Tu

Casa, Regula Tu Construcción”, y entonces en el caso de iniciativa municipal, tener las dos opciones, la una que se la haga por gestión directa y de no haber esa gestión directa sigue el texto: “suscribir convenio con las universidades, gremios, cámaras”, el texto diría:

*“En el caso municipal la iniciativa estará direccionada a reconocer la existencia de edificaciones hasta 120 metros, para lo cual podrá...”, aquí incorporar “gestionar directamente o” y queda como opción y queda la posibilidad las dos vías y espero que haya la voluntad política después para crear una entidad que diga: “Regula Tu Casa o Regula Tu Construcción”, que lo pueda permitir.*

Estas son las observaciones que pongo sobre la mesa. Gracias.

**CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ:** Voy a reiterar el argumento, porque me parece que no estuvieron presentes todos los compañeros en la parte que hice las observaciones a las que se refirió tanto el concejal Garnica como el Secretario Herdoíza.

Es en el sentido de que ésta Ordenanza en realidad a mí me parece que el valor más alto que tiene está Ordenanza, es provocar que la ciudadanía participe en un proceso de mitigación o de reducción de las vulnerabilidades que tienen las construcciones informales, frente a la amenaza sísmica. Este me parece a mí que es el valor más alto que genera ésta Ordenanza, los demás creo que siendo importante, es subordinado a este interés. Porque yo creo que en términos de proteger lo más valioso que es la vida humana, en la materia está el desarrollo de edificaciones, aunque el hecho arquitectónico es importante, lo trascendente es el hecho estructural.

Lo que debemos provocar es que la gente tenga la posibilidad de hacer una valoración de su propiedad desde el punto de vista estructural, es decir, que un experto en ingeniería estructural le diga: “tiene que apuntalar mejor las columnas o tiene que hacer este aditamento o tiene que tomar esta medida”, de tal manera que si hay un temblor fuerte la casa no se caiga. Esto es lo más importante y lo más trascendente.

Si la gente construyó fuera de la legalidad, en muchos de los casos sobre todo en las construcciones pequeñas para las que aplica el procedimiento simplificado, es una restricción de carácter económico, quizás en otros ámbitos es a veces por evadir la tramitología o por problemas de los permisos municipales el que la gente con recursos económicos recurre al informalidad o digamos trabaja en la informalidad, pero las casas normalmente son construidas y diseñadas por profesionales en la materia, es en las casas de los sectores más deprimidos económicamente en donde existe esta situación que no construyen con profesionales, no sólo sin permiso municipal, lo más grave es que construyen sin el asesoramiento técnico - profesional adecuado, lo cual hace que se pare la casa evidentemente, pero que genera una enorme vulnerabilidad en materia de enfrentar un eventual episodio sísmico en nuestra ciudad. Este es el problema que deberíamos enfrentar.

Como está planteada la Ordenanza en el artículo seis, me parece que trastoca las prioridades hacia el hecho arquitectónico subordinando el hecho estructural, porque en otros pasajes de la Ordenanza, si vuelve a insistir en la importancia de lo estructural. Les leo por ejemplo lo que dice el artículo ocho, que dice:

*“Artículo 8.- Otros derechos y obligaciones derivadas del acto de reconocimiento y/o regularización”.*

Y en todo se refiere al tema del reforzamiento estructural, es decir, en todos los casos lo que hace alusión es a la necesidad que el propietario, si es que es necesario, invierta en el reforzamiento estructural. Esto es lo prioritario, esto es importante.

Conversando con la gente en los barrios respecto a esta posibilidad, la alternativa de pagar dos profesionales le espanta, no le vuelve atractivo el cumplimiento de la Ordenanza, es mucho más común el trabajo de un arquitecto que el trabajo de un ingeniero estructural, y por tanto se corre el riesgo que se priorice el hecho arquitectónico dejando de lado el hecho estructural, (esto no es que lo digo yo), una de las personas que trabajaba en la primera entidad colaboradora que aprobaba los planos de construcción, me denunció y le puse conocimiento del Alcalde hace unos dos años este tema, de múltiples reclamos que había hecho uno de los expertos en ingeniería estructural, señalando que se habían reducido los tiempos y los requerimientos de equipo para la revisión de la parte estructural dentro de la entidad colaboradora, es decir, había mucha más atención al hecho que el volado no rebase los centímetros a los que está estipulado y que las ventanas tengan la orientación que debe tener desde el punto de vista arquitectónico, pero se ajustaba en tiempo y en recursos el pronunciamiento del ingeniero estructural. Yo le puse en conocimiento del Alcalde esta situación, no me contestó, pero espero que se hayan tomado los correctivos del caso.

Lo que quiero señalar es que este riesgo existe, a ocurrido, tanto en la informalidad como ha ocurrido también en estos procedimientos, por eso yo vuelvo e insisto, en que mi planteamiento para el proponente de la moción, es que específicamente en el artículo seis tanto en el numeral uno como en el numeral dos, es decir, tanto para el procedimiento simplificado cuanto para el procedimiento ordinario, se establezca que sean planos en términos generales y que esos planos puedan ser levantados por profesionales en arquitectura, ingeniería civil o especialistas en materia de edificaciones, y el diseño estructural. Porque esto me parece lo trascendente, porque sin el plano no puede hacerse el diseño estructural, obvio, pero el problema es que una cosa es que levante el ingeniero estructural el plano para poder hacer su evaluación desde el punto de vista estructural, su recomendación de mejoras, y otro proponerle no cierto como está señalado aquí el que sea un arquitecto.

Si hay otros usos que tiene el plano arquitectónico y la gente requiere esos otros usos, perfecto que lo haga, pero es para otros usos, para otras aplicaciones, para otras circunstancias; pero en términos generales para la gran cantidad de edificaciones que

podrían apelar a esto, lo prioritario desde mi punto de vista es el tema estructural, y por tanto eso debería no solamente decir en el resto de la Ordenanza, sino que debería estar específicamente identificado de esta manera en el texto de los requisitos y las formas de los procedimientos. Porque si no en todo se habla del tema estructural y en la parte de los procedimientos se ratifica el hecho del diseño arquitectónico.

Yo creo que puesto como está desincentiva el cumplimiento de la Ordenanza, esta es en los últimos años al menos la tercera Ordenanza igualita, ¿por qué no ha habido avances en eso?, tal vez porque la gente no verifican lo importante.

Si a parte de ello nosotros ponemos unos costos derivados de la aplicación de esta Ordenanza como los que están aquí insinuados, que es la contratación de dos profesionales, tengo la impresión de que la gente no se va a acoger a esta posibilidad.

Por tanto vuelvo e insisto y con los argumentos del Secretario, si es que se requiere hacer trámites en los bancos, otros trámites y para eso le piden el plano arquitectónico que lo haga, pero si es para regularizarle desde la lógica que está planteado en la exposición de motivos y en el cuerpo de la Ordenanza que me parece a mí correcto, que es el tema de reducir la vulnerabilidad frente a la amenaza sísmica; esto tiene que ver con el soporte estructural de las edificaciones. Esto es lo central, si es que esto es lo central centrémonos en eso, porque lo otro me parece que lo que hace es desincentivar el cumplimiento de la Ordenanza por parte de la multiplicidad de vecinos que están en esta condición.

Así es que insisto, si es que alguien necesita el plano arquitectónico que lo haga pues, pero para esta Ordenanza lo fundamentales es el hecho del estructural. Si en el banco le piden, en otro trámite municipal le piden, perfecto, que ahí levante los planos arquitectónicos con esa otra finalidad, pero la finalidad de esto es el hecho estructural y creo que esto podría ser una forma de motivar el que más gente aplique la Ordenanza, visto que los costos a los que va incurrir serían la mitad de lo que está originalmente planificado en este texto, y por tanto podría generar mayores adhesiones y atractivos de parte de los ciudadanos.

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Gracias Alcalde. Queda clara la posición, la motivación y el objetivo que plantea el concejal Páez detrás de la propuesta de eliminar este alcance específico de levantamiento de planos arquitectónicos; sin duda alguna concejal cuando la Secretaría y la Comisión pensaron en el diseño de esta norma, uno de los principios más fuertes fue “abaratemos costos y tiempo”, no desestimulemos por costos excesivamente altos o por tiempos de tramitología que hagan tortuoso el mecanismo de reconocimiento de edificios. De manera que en esa línea estamos de acuerdo.

Podría entender que uno de esos de obstáculos es un documento más que es el levantamiento de los planos arquitectónicos, hay que recordar que esos planos

arquitectónicos lo que buscan es la implantación del edificio en el terreno, la geo referenciación del terreno para poder subirlo a catastro, las plantas, los cortes y las fachadas del edificio; y, finalmente una memoria fotográfica que nos permita saber si es que lo que se está levantando corresponde a la realidad, que no hay una distorsión entre lo que se regulariza y lo que está construido, para eso en el fondo sirven los planos arquitectónicos.

Luego tienen una serie de beneficios adicionales que están relacionados a crecimiento, declaratoria de propiedad horizontal o créditos hipotecarios. Bajo el entendimiento que en este caso el ingeniero tendría que dentro de sus atribuciones no sólo hacer el análisis estructural, esto es, el levantamiento de la malla geométrica del edificio, imaginémosnos por un momento un edificio dibujado en plantas, columnas, losas, cimientos; esa es la malla geométrica sobre la cual él va a modelar el comportamiento frente a un esfuerzo lateral, y nos va a decir cuánto resiste esta estructura. A esto le vamos a tener que sumar unos requerimientos mínimos de caracterización arquitectónica, porque nos sirven para calcular todas estas cosas obligatorias como son: áreas útiles, coeficientes y por lo tanto concesiones onerosas de derechos o la actualización catastral.

Si es que eso es posible hacerlo como está determinado en la Ordenanza a través de su anexo técnico, donde la Secretaría regulará cada una de estas condicionamientos técnicos en detalle, yo por último no veo inconveniente en que la palabra “arquitectónica” se elimine, no veo inconveniente, de manera que veo con las explicaciones alcanzable el consenso.

**CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA:** Les pregunto a Carlos y también Jacobo, si no ven inconveniente en incluir los dos temas arquitectónico y estructural, con eso...

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** El problema es que los arquitectos no podemos...

**CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA:** No, pero lo que cada uno tiene su competencia, por ejemplo, para el tema estructural ya sabemos que son los ingenieros, entonces, sería el compromiso desde la Secretaría para que se haga el instructivo en ese sentido de conformidad con la transitoria, entonces, el compromiso sería en el instructivo que se dé la apertura y sobre todo el espíritu de la Ordenanza en este punto señor Secretario para que quede claro.

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** En el artículo seis no constaría todo el detalle de planos arquitectónicos y

la suscripción de la firma de los profesionales competentes, en el artículo seis al final dice:

*“Los requisitos previstos en los literales a y b del procedimiento simplificado contarán con la firma de responsabilidad del profesional competente”.*

Esto está relacionado a la responsabilidad civil de la evaluación estructural, pero está relacionado a lo estructural. En relación a lo arquitectónico dice:

*“Contarán con la firma de responsabilidad del profesional competente”.*

Y ahí sí está el requisito a y b, entonces, cuando estamos en el procedimiento simplificado que son las casas pequeñas de hasta 120 m<sup>2</sup>, ya hay dos requisitos, levantamiento de planos arquitectónicos y evaluación rápida de estructuras, estas requieren de la firma de los profesionales.

Esto quiere decir que en principio el arquitectónico por un arquitecto; y, el estructural por un ingeniero civil. El ingeniero civil podría firmar no un plano arquitectónico sino un plano de levantamiento. Es eso lo que propone el concejal Páez.

Que quiere decir eso, que lo que hace es un relevamiento físico del edificio existente del cual extrae los datos que le sirven para el cálculo estructural, para el análisis estructural.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** Estoy de acuerdo con la propuesta del concejal Páez y creo que fue una preocupación similar la que expresé desde el principio.

Me parece que mientras más simplifiquemos el plano arquitectónico es mejor, y efectivamente abarata costos, así que estaría de acuerdo. Sugiero y propongo que con las modificaciones pasemos a votar.

**SEÑOR ALCALDE:** Someta a votación la moción presentada.

**SEÑOR SECRETARIO GENERAL:** Sí señor Alcalde, señoras y señores integrantes del Concejo por favor sírvanse levantar la mano quienes están de acuerdo con la aprobación en segundo y definitivo debate del proyecto de Ordenanza en referencia, con las observaciones acogidas en el seno del Concejo.

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	BLANCO	AUSENTE
1. SR. JORGE ALBÁN	✓			
2. LIC. SUSANA CASTAÑEDA				✓
3. INTER CARLA CEVALLOS				✓
4. ABG. DANIELA CHACÓN	✓			
5. SRA. GISSELA CHALÁ	✓			

6. ABG. MIGUEL CORO	✓			
7. ABG. EDUARDO DEL POZO	✓			
8. DR. PEDRO FREIRE	✓			
9. ABG. SERGIO GARNICA	✓			
10. DR. MARIO GRANDA	✓			
11. ABG. MARIO GUAYASAMÍN	✓			
12. ING. ANABEL HERMOSA	✓			
13. DRA. RENATA MORENO				✓
14. ING. CARLOS PÁEZ	✓			
15. SR. MARCO PONCE	✓			
16. ECO. LUIS REINA	✓			
17. SR. LUIS ROBLES	✓			
18. ABG. RENATA SALVADOR				✓
19. LIC. EDDY SÁNCHEZ	✓			
20. SRA. KAREN SÁNCHEZ	✓			
21. SRA. IVONE VON LIPPKE	✓			
22. DR. MAURICIO RODAS ESPINEL, ALCALDE METROPOLITANO	✓			
<b>VOTACIÓN TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

**SEÑOR SECRETARIO GENERAL:** Con el voto favorable de los presentes señor Alcalde, queda aprobada la Ordenanza Metropolitana de reconocimiento y/o de regularización de edificaciones existentes.

**RESOLUCIÓN:** EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, POR MAYORÍA (18), RESUELVE DAR POR CONOCIDO EN SEGUNDO DEBATE Y APROBAR EL PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, POR LA CUAL SE INCORPORA LA REGLAMENTACIÓN SOBRE EL RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES.

\*\*\*\*\*

Pasemos al siguiente punto del orden del día.

**2. Ordenanza del proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito (ZEDE – QUITO).**

**CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA:** Gracias Alcalde. Nuevamente con la venia del Concejo, pedir al Secretario de Territorio que haga la presentación de todos los puntos

que hemos tratado, hemos recogido, las inquietudes de los concejales y de esa manera proceder a que el Concejo tome la decisión.

**SEÑOR ALCALDE:** Adelante por favor.

**ARQ. VLADIMIR TAPIA, FUNCIONARIO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Buenas tardes señores concejales, señor Alcalde. El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial ZEDE, fue conocido en primer debate por el Concejo Metropolitano con observaciones a las cuales hemos elaborado una matriz para presentación de cada una de la absolución de las observaciones que se hicieron en primer debate. Esta matriz la vamos a ir revisando paralelamente con el texto de la Ordenanza y los mapas para evidenciar los cambios y la absolución.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

MATRIZ DE OBSERVACIONES DEL PROYECTO DE ORDENANZA DEL PUAE "ZEDE-QUITO"



Concejal	Observación	Proyecto de ordenanza	
		Incorporación	Consideraciones
Carlos Páez	Manifiesta la idea de desarrollar proyectos urbanísticos arquitectónicos o planes especiales es superar el problema de no asignación de datos a zonas, por lo que debería asignar al proyecto la zonificación correspondiente.	En el cuadro No.1 del artículo 7 e ha incorporado la zonificación (0).	
	En la exposición de motivos debería explicarse con mayor detenimiento porque no existe valoración o cálculo de la concesión onerosa de derechos por venta de edificabilidad, porque existe un cálculo por el cambio de la zonificación, pero no un cálculo por la edificabilidad.	Incorporado en la exposición de motivos	
	Es un riesgo aprobar el proyecto sin un estudio de impacto a la movilidad, que delimite cuales son las medidas de mitigación a las que está sometido este proyecto. Sugiere que al menos exista un estudio preliminar.	Incorporado en la Disposición general sexta y Artículo 18	En la disposición transitoria segunda se establece el plazo para la implementación del estudio de impactos a la movilidad. Adicionalmente se ha incorporado la disposición general sexta.
	Recomienda que la Comisión, junto con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, realice un análisis sobre la conveniencia de establecer una Disposición Transitoria o poner una condición suspensiva, vinculada al compromiso de los promotores para la entrega del estudio de impacto a la movilidad, así como un pronunciamiento de la Secretaría de Movilidad al respecto.	Incorporado en la Disposición general sexta.	

Vamos con la matriz. Dentro la matriz de observaciones tenemos por parte del concejal Carlos Páez, donde manifiesta que la idea desarrollar el proyecto PUAE es superar el problema de la no asignación de datos, por lo que se debería asignar al proyecto una zonificación correspondiente. Una observación que fue también observada por el concejal Albán.

En este lo hemos absuelto con la asignación de datos en las zonas de equipamiento que constan con zonificación Z, que era una ausencia de datos, para absolver esto hemos asignado dos tipos de zonificaciones.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**Cuadro No. 1: Asignación de uso de suelo y edificabilidad en el ámbito de aplicación del PUAE ZEDE-QUITO**

USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO													
Sector	Clasificación de suelo	Uso de Suelo	Zonificación	Altura Máxima		Retiros			Distancia mínima Entre Bloques	CO S PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
				Pisos	m	F	L	P					
				%	%	m2	m2						
ZQ1	Urbano	Múltiple	A19 (A606-50)	6	24	5	3	3	6	50	300	600	15

Página 11 de 31

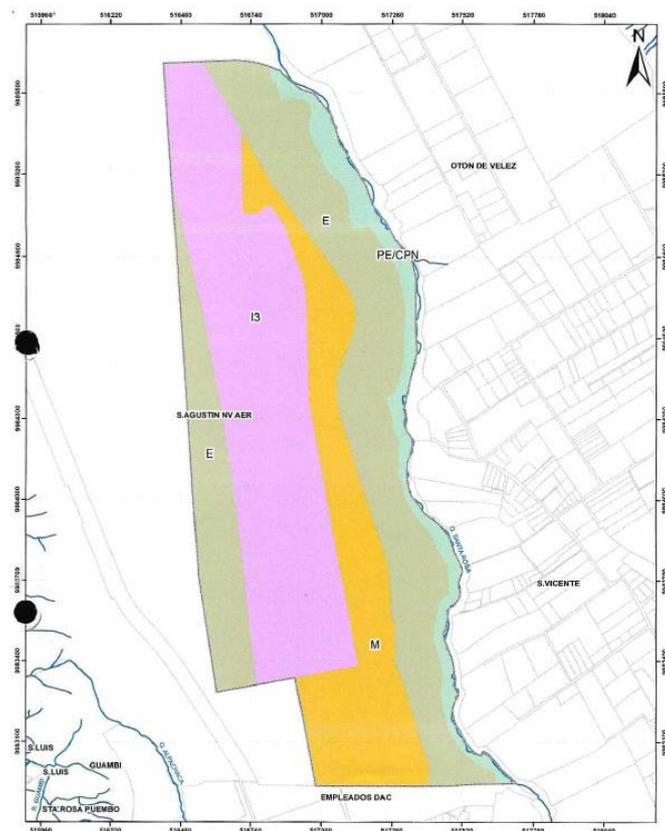
ZQ2	Urbano	Industrial 3	A52 (A2504i-70)	4	16	5	3	3	6	70	280	2500	30
E	Urbano	Equipamiento	A31 (PQ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E	Urbano	Equipamiento	A0 (0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E	Urbano	Equipamiento	A44(A5001-2.5)	1	4	5	3	3	10	2.5	2.5	5000	40
ZQ3	Rural	Protección Ecológica	A31 (PQ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

En el artículo siete de la Ordenanza Metropolitana, estamos asignando para el equipamiento que está adyacente a la pista de aterrizaje del aeropuerto, estamos proponiendo la creación de una nueva zonificación con la codificación A0, esta asignación es la que está en la primera columna en amarillo, es la zonificación A0 que tiene como aprovechamiento urbanístico datos de cero, no es ausencia de datos sino asignación de datos de cero, esto se hace por el cono de aproximación de la pista hacia el aeropuerto donde no se puede construir nada, entonces, hemos creado esta nueva zonificación.

Existe la zonificación A31PQ, que también tiene asignación de datos cero, en la que fue recomendada también asignar esa, pero esta zonificación se aplica estrictamente para condiciones territoriales de afectaciones como quebradas, entonces, lo que hemos hecho es crear una nueva zonificación también con zonificación que no sea específicamente aplicable a quebradas, sino por otras afectaciones especiales en este caso el cono de

aproximación del aeropuerto. Y en el segundo equipamiento que es el parque metropolitano y el parque que se crea conjuntamente hacia la quebrada seca, hemos asignado una zonificación A44 que son lotes de 5.000 metros, un piso de altura y 2.5% de ocupación de en planta baja, estos son asignación de aprovechamiento mínimo que en un parque recreacional como es el que se está planificando dentro de este PUAE, eventualmente se necesitará algún tipo de servicio, por eso es que se le ha asignado una zonificación con lotes muy grandes y un aprovechamiento muy pequeño, obviamente, para que mantenga sus características de equipamiento recreacional.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Podemos ver las dos asignaciones que se hace. En el color lila que se encuentra en el extremo izquierdo del plano, que es justamente lo que colinda con el predio del aeropuerto en donde está ya la pista de aterrizaje, se ha asignado una zonificación A0 con aprovechamiento nulo y en cambio en el área del parque que se está proponiendo conjuntamente con la quebrada, se está asignando una zonificación A44 y el área justamente ya de la quebrada que es el verde extremo hacia la derecha de la pantalla es la zonificación A31PQ que corresponde a quebradas.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** Eso supone modificar ¿qué?, adicionalmente para crear la categoría.

**ARQ. VLADIMIR TAPIA, FUNCIONARIO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Sí, estamos incorporando una disposición reformativa hacia el PUOS.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** ¿Es necesario eso?

**ARQ. VLADIMIR TAPIA, FUNCIONARIO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Es necesario, como no se puede construir nada en esa área de protección...

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** ¿No podríamos asimilarlo a una categoría que restrinja la construcción en absoluto?, ¿o a una ya existente?, para no crear una nueva categoría.

**ARQ. VLADIMIR TAPIA, FUNCIONARIO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** La única que existente en términos de zonificación es la A31PQ.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** La A31 que es borde de quebrada.

**ARQ. VLADIMIR TAPIA, FUNCIONARIO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Es para protección de quebrada, exactamente. Entonces, por estas afectaciones especiales hemos generado una nueva que no está relacionado con quebradas, pero que se asigna por estas afectaciones especiales, aprovechamiento cero.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** Y cuando hay infraestructura que restringe la construcción por obras de infraestructura ¿qué categoría es esa? Lo del oleoducto por ejemplo.

**ARQ. VLADIMIR TAPIA, FUNCIONARIO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Claro, ahí se hace una protección con lotes bastante grandes.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** Pero ¿qué categoría es?

**ARQ. VLADIMIR TAPIA, FUNCIONARIO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Son zonificaciones de 50.000, por ejemplo, son existentes.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** ¿Esa categoría por qué no es aplicable aquí?

**ARQ. VLADIMIR TAPIA, FUNCIONARIO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Las afectaciones especiales, por ejemplo, por el oleoducto o líneas de alta tensión se ponen como ZC, se pone actualmente como ZC. Y eventualmente para solucionar la no asignación de datos que es lo que se pidió estamos generando esta nueva, y consta como áreas de afectación.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** Estoy de acuerdo con el concepto, lo que digo es, para qué crear nueva categoría si ya podemos aplicar una.

**ARQ. VLADIMIR TAPIA, FUNCIONARIO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Actualmente se le asigna ZC. Vamos a la matriz.

La segunda observación por parte del concejal Carlos Páez, es que en la exposición de motivos debería explicarse con mayor detenimiento ¿por qué no existe una valoración o cálculo de concesión onerosa de derechos por venta de edificabilidad?, porque no existe un cálculo para el cambio de zonificación, pero no un cálculo por la edificabilidad. Esto se incorporó en la exposición de motivos que voy a dar lectura en ese momento que es unos párrafos explicativos de cómo se calcula concesión onerosa de derechos para el cambio de uso de suelo que es lo que requiere este PUAE.

*“En lo referente al cálculo de concesión onerosa el PUAE ZEDE en sus áreas de desarrollo, requiere modificar el uso de suelo vigente que es de equipamiento a usos de suelo múltiple e industrial tres, conforme se detalla en los formularios declarativos presentados por el promotor.*

*En base a lo establecido el artículo nueve de la Ordenanza 183, la concesión establece que el cálculo del valor de la concesión onerosa, corresponderá a la aplicación secuencial de dos fórmulas las cuales se describen a continuación:*

*- La primera fórmula es justamente el cambio de clasificación y/o uso de suelo que lo que está aplicando este PUAE, la cual conlleva simultáneamente la asignación de las zonificaciones de ocupación y edificabilidad requeridas por el proyecto correspondientes al uso de suelo asignado, según lo establecido en el anexo tres”*

Eso significa que el promotor requiere un cambio de uso de suelo en este caso de equipamiento industrial, y se tienen que acoger a una de las zonificaciones del anexo tres de la misma Ordenanza. Ese es el primer procedimiento.

El segundo procedimiento justamente es la venta de edificabilidad, la cual se determina por cada metro cuadrado de área neta de construcción excedente requerida por el PUAE, eso significa que cuando el PUAE no requiere cambiar el uso de suelo, puede aplicar un PUAE y cálculo de la concesión onerosa por venta de edificabilidad que supera el coeficiente total excedente. Esa es la segunda fórmula de cálculo.

Finalmente, una vez actualizados los anexos dos y tres de la Ordenanza 183 en base a la disposición final cuarta por el proyecto ZEDE, los usos de suelo son múltiples industrial tres, conllevan respectivamente las zonificaciones A9 y A52, las cuales se enmarcan dentro de lo permitido del anexo dos y tres de la referida Ordenanza.

Consecuentemente para el proyecto ZEDE, no se requiere calcular el monto de concesión onerosa de derechos por venta de edificabilidad, ya que proyecto no propone incrementar los volúmenes de construcción vigentes...

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** ¿Cómo sabemos eso?

**ARQ. VLADIMIR TAPIA, FUNCIONARIO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Como acabo de explicar. Si es que proyecto requiere un cambio de uso de suelo y se acoge a una de las zonificaciones del anexo tres de la Ordenanza, se hace el cálculo por el cambio de uso de suelo. Si es que requiere un volumen excedente por metro cuadrado de la zonificación que ha escogido de la Ordenanza 133, se hace un segundo cálculo de fórmulas consecutivas por venta de edificabilidad; el proyecto no requiere eso, lo único que está haciendo es cambiar el uso de suelo y escoger una de las zonificaciones del anexo tres de la Ordenanza 183.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** Está claro, o sea, uno es cambio de zonificación. Si es que además del cambio de zonificación que le permite construir A, B, C, se requiere más, se cobra edificabilidad, o sea, se aplica la segunda forma.

Usted dice. “no se va a requerir edificabilidad”, pero si no se está presentando ningún proyecto constructivo cómo garantizamos que no se vaya a requerir más edificabilidad.

**ARQ. VLADIMIR TAPIA, FUNCIONARIO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Sí, porque el dentro de los PUAES el promotor propone y de forma concertada con el Municipio una de las zonificaciones de la 183, no puede exceder

ese aprovechamiento urbanístico que en el caso de este PUAE es un industrial tres de hasta cuatro pisos. Si es que requeriría por parte del promotor más edificabilidad, tendría que aplicarse a la segunda fórmula, y no requiere, entonces significa que no va a superar los cuatro pisos de altura.

En coeficientes así es... y el cálculo de venta de edificabilidad es del excedente del coeficiente total, eso significa en altura y en coeficientes y como el proponente del proyecto en este caso la EMPSA hizo el análisis que no requerirían un excedente del coeficiente total de lo que han escogido del anexo tres.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** ¿Cómo puede anticipar eso? Si es que hay un inversionista que dice “no yo no necesito 100.000 metros, necesito 120.000 ¿le vamos a negar? ¿Podemos predecir que la EMPSA le va a negar?

**ARQ. VLADIMIR TAPIA, FUNCIONARIO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** No, porque las asignaciones de uso de suelo y zonificación la EMPSA ha presentado también en base a una consultoría que hizo con la escuela...

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** Discúlpeme, yo conozco bien la consultoría, no sé si usted la conoce con el detalle que yo conozco. De ahí no se desprende los usos múltiples que puede haber en la primera, segunda, tercera y cuarta etapa, por lo tanto no podemos predecir. Esto está relacionado con una preocupación mía, yo mandé a hacer una consulta y si quieren de una vez tratamos.

Lo primero que preguntaba es, ¿se aplica o no se aplica el cálculo de concesión onerosa? la Procuraduría ha respondido que sí hay que aplicar y me parece que el argumento, aunque creo que hay un margen de discusión pero me resulta razonable.

La segunda observación que yo hice es, si es que se aplica a la concesión onerosa y la opinión que tiene la Secretaría de que el resultado sería cero, porque es una aplicación global, mi otra pregunta es ¿no habrá que aplicar la concesión onerosa por cada proyecto, por cada lote que se vaya concesionado?, y sobre eso la Procuraduría no me responde y déjeme decirles que la respuesta que me dan desde la Secretaría tampoco me satisface. Porque eventualmente puede haber una demanda de mayor edificabilidad, no la hay, no se aplica o la concesión onerosa es cero; pero si es que hay una demanda de más edificabilidad no sólo en altura sino en volumen general /global, hay que aplicar la concesión onerosa y no será cero el cálculo.

Entonces, anticipar en esta Ordenanza que la aplicación de la concesión onerosa es cero, me parece que es, o restrictivo o parte de una aseveración que puede corresponderse a

la realidad. De hecho, tengo una propuesta para después del artículo 25 aplicar el cálculo de la concesión onerosa para los lotes donde eventualmente se requiera.

**ARQ. VLADIMIR TAPIA, FUNCIONARIO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** En respuesta a la zonificación industrial. Si es que ese requeriría una compra de venta de edificabilidad, lo que se ha determinado en consenso con el promotor en este caso la EMPESA, es la asignación hacia las áreas industriales A52, que es una zonificación específicamente para industria con lotes de 2.500 m<sup>2</sup>, cuatro pisos y 70% de ocupación en planta baja.

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Tal vez una aclaración sobre esto, para empezar una aclaración sobre los lotes concejal Albán.

En realidad es una propiedad municipal, en eso tiene razón, y la concesión onerosa suena a pasar de plata de un bolsillo a otro en la misma mecánica de financiamiento municipal. Eso es cierto.

Sin embargo, no estamos hablando de un proyecto de fraccionamiento del suelo, estamos hablando de un proyecto de gestión de loteo industrial, y ahí sí hay una diferencia importante. Hemos de todas maneras a pesar de que el suelo no se fracciona, es decir, no pretendemos pasar de un macro lote a tantos y cuántos lotes de 2.500 nos permitiría la zonificación, si no, generar más bien unidades productivas y parcelas de un tamaño mínimo productivo, que en este caso hemos reducido hasta 2500.

En lotes de 2500 la normativa municipal ya nos dice que el 70% de ocupación “de huella” que usted llama en planta baja es el coeficiente óptimo, más allá del 70% en un lote de 2.500, puede conllevar riesgos sobre todo en materia de seguridad industrial y de incendios.

Entonces, hay que considerar que si un lote requeriría un coeficiente mayor al 70% lo cual es factible, podríamos asociar ya no un solo lote 2500 o más bien una unidad productiva de 2500 si no dos, donde evidentemente la huella se ampliaría hasta el límite nuevamente del 70% de esa unidad productiva. Entonces, el PUAE en realidad es una modulación de unidades o de parcelas productivas, así funciona, no les estamos proponiendo a ustedes concejales una subdivisión del suelo, estamos proponiendo que se modula el territorio del suelo industrial, para que en función de la demanda se pueda configurar parcelas que respondan al industrial, al empresario, al logístico básicamente.

Entonces en lo concreto. Ya en materia de macro lotes industriales, lo que hemos hecho es configurar unas fajas que no están divisas, son indivisas, en las cuales se puede modular la división interna, que no es una división de propiedad, porque el suelo nunca

va ser transferido siempre va estar en propiedad municipal, pero que puede ser gestionada en función de la demanda de suelo industrial.

De manera que si una industria requiere mayor tamaño de hangares o mayor central logística, se le concede, se le da derechos de explotación equivalentes a dos, tres o cuatro unidades, siempre conservando el coeficiente del 70%, porque es el que nos recomienda la norma de seguridad.

Entendamos, el 70% de esta gran mancha industrial equivale a 250.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad, es un monstruo de edificabilidad concejal Albán, de manera que restricciones al aprovechamiento en planta baja de industrias no las hay. Lo que estamos diciendo es que compartimentando / modulando las parcelas de productividad, mantengamos un máximo de un 70%. Hasta ahí la explicación en materia de por qué ese 70%.

No creemos que sea restrictiva, pensamos que no es restrictiva, en realidad si agarramos un islote total y le damos el 70%, aquí debe haber fácilmente cinco hectáreas, entonces estamos hablando de 35.000 m<sup>2</sup> continuos de hangares industriales o logísticos, lo cual es sin duda alguna correspondiente con la norma urbanística y de seguridad que tenemos en general. Ahí hay quiero decir, importantes muy amplias reservas de suelo industrial y logístico detrás esta operación, el 70% sale de lo que ya existe en el código urbanístico.

Es probable que no ocurra, es decir, una demanda para saturar el suelo al 80% con estas reservas no va a ocurrir, no es deseable que ocurra, no es seguro además, y eventualmente el concejal Albán mismo lo ha dicho, Quito puede contar con otras reservas para futuros parques industriales en el sector de Tababela y a lo largo de la E35, o sea, ya estamos con una cierta compactación del suelo en este PUAE, que es suficiente.

**Sale de la sala de sesiones el concejal Dr. Mario Granda, a las 17h02 (16 concejales).**

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** Lo que usted está diciendo es que las condiciones de ocupación del suelo, las condiciones técnicas de ocupación del suelo que están normadas no permitirían de ninguna manera vender edificabilidad, de ninguna manera, ni en altura por las restricciones...

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Por el cono de aproximación.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** Ni en huella por factores de seguridad. Por lo tanto, la concesión onerosa no se aplica con venta de edificabilidad.

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** No sobre esta línea base concejal Albán.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** ¿Cómo, sobre cuál línea?

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** La línea base del 70% en planta baja y cuatro pisos.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** Claro, eso es lo que está estableciéndose.

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Sobre eso no sería posible incrementar edificabilidad.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** Polo tanto no se aplica venta de edificabilidad, no puede edificarse más allá de lo que está normado.

Por lo tanto no es aplicable la concesión onerosa de venta de edificabilidad, no es aplicable, eso hay que poner, obvio, y lo que hacemos es decidir cambio uso de suelo. Se está decidiendo cambiar el uso de suelo.

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Ahí una aclaración concejal Albán, obviamente, el cambio más importante es el de uso de suelo sin duda alguna, a ese uso de suelo nosotros le estamos dando una edificabilidad base que es 70% en planta baja con cuatro pisos, no cierto, estamos asociando el uso de suelo industrial a esa zonificación.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** Técnicamente es el límite máximo.

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Es el límite. Sin embargo, si es que nosotros consideramos la línea base actual, la que consta en este predio, si hay un aprovechamiento mayor frente a lo que el PUAE le da como línea base de llegada. Porque actualmente el uso del suelo es urbanísticamente pobre, es un suelo de equipamiento que no tiene los coeficientes que le estamos otorgando a través del PUAE.

Entonces, el PUAE ya da un brinco, ya da un salto de pasar de un predio de equipamiento con coeficientes bajos, a un predio industrial con coeficientes medianamente altos; sobre eso no hay cómo vender más, no hay como edificar más estamos de acuerdo sobre lo que consigue como PUAE. La pregunta que usted se hacía es sobre la base del suelo equipamiento que actualmente tiene a la llegada del suelo industrial, esa diferencia, es sujeta o no de revalorización y por tanto de pago de concesión. Usted nos ha insistido en afirmar que es un proyecto municipal y que por tanto no debería aplicar porque tiene una esencia pública, con lo cual hay un consenso razonable finalmente.

Yo finalmente creo que tiene una enorme dosis de razón en su criterio y por lo tanto no aplicaría concesión onerosa por tratarse de un predio municipal, pero si hay una recalificación de suelo que opera entre lo que tengo actualmente en el PUOS y lo que consigo con este PUAE, ya hay un mejoramiento urbanístico importante para este predio, es decir, si a futuro un desarrollador quisiera por más que le pueda dar la huella o la economía subir un piso o dos pisos en estas condiciones, no es posible. Eso es lo que estamos diciendo. No podría porque la huella no le da, ni el cono de aproximación le va a dar.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** Mi sugerencia es que sea expresa esta determinación, para sacar el tema y no detenernos más.

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Puede tener la forma de una disposición general por ejemplo, expresa.

**CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA:** Estamos de acuerdo con lo dicho, lo que redundo no hace daño en general y de manera expresa que conste en una disposición general. Con eso si no hay otras observaciones elevo a moción para que se apruebe este proyecto de Ordenanza.

**CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA:** Gracias Alcalde. Respecto al tipo de modificaciones que se pueden dar en el presente proyecto de Ordenanza tengo una preocupación sobre las disposiciones generales cuarta y segunda.

En la disposición cuarta indica:

*“Cuarta.- Forman parte integrante de esta Ordenanza los Anexos que se adjuntan a la misma. Se le faculta a la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda a reformar, mediante resolución*

*administrativa, los anexos técnicos que forman parte de la presente ordenanza, previo informes técnicos de las entidades sectoriales metropolitanas competentes”.*

Mi preocupación, y esto para la Procuraduría, es cómo una resolución administrativa va a cambiar una reforma que se ha aprobado en el Concejo Metropolitano, es decir, hoy estamos haciendo una revisión de todos los anexos técnicos con todo lo que ello conlleva, áreas verdes, públicas, privadas; y, todo el diseño que se ha propuesto, y resulta que de aquí a poco tiempo la Secretaría de Territorio podrá hacer todas las modificaciones con una simple resolución administrativa, sin conocimiento previo del Concejo Metropolitano. No sé si podemos aclarar este tema.

La segunda también tiene concordancia, pues indica:

*“Segunda.- Los aspectos técnicos no previstos en esta ordenanza serán resueltos por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda de acuerdo con la normativa metropolitana vigente, incluyendo aspectos técnicos que, por la especificidad funcional del proyecto ZEDE-QUITO, requieran ser tratados de manera particular”.*

Esa es una preocupación, no sé si podemos aclarar este tema por favor.

**ARQ. VLADIMIR TAPIA, FUNCIONARIO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVEINDA:** Sí, justamente dentro de la disposición general cuarta, se ha incorporado esto de que:

*“Mediante resolución la Secretaría de Territorio podrá modificar específicamente características de diseño arquitectónico y urbano dentro del predio”.*

Esto se hace por qué una vez que el predio entra en concesión, lo que la EMPSA denomina el desarrollador del proyecto, va a entrar dentro de una concesión para la administración y operación de la de la ZEDE. El desarrollador puede eventualmente hacer una reinterpretación o una modificación, por ejemplo, de los circuitos de los camiones.

Es por eso que anteriormente indicamos que la propuesta general son unos lotes alargados, es una propuesta general, que después van a tener que irse modulando dependiendo de las empresas que se van a implantar en este lugar. Si es que eventualmente el desarrollador del proyecto considera que hay una solución mucho más eficiente, por ejemplo, de movilidad interna de los camiones; dentro de eso, el anexo de la Ordenanza que expresa la vialidad interna ya de la ZEDE, puede ser modificada a petición del desarrollador del proyecto y con aprobación de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Es por eso que se ha dejado esta disposición general para que los anexos, sin tener que hacer una modificatoria a la Ordenanza puedan eventualmente ser actualizados o modificados.

**DR. JUAN CARLOS MANCHENO, PROCURADOR METROPOLITANO (E):** Comparto la preocupación de parte de la concejala Hermosa, en efecto, las cosas en derecho se deshacen conforme se hacen. En este, valdría guardar conformidad justamente con la forma de creación de la presente Ordenanza, y en el caso que el desarrollador del proyecto considere que hay que hacer cambios, también eleve al conocimiento del Concejo para que tenga la venia de este cuerpo edilicio, y de esa manera quede blindado y no pueda darse cambios que no vayan de conformidad con la Ordenanza. Es el criterio de la Procuraduría.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** Tal vez debería asimilarse a la figura que se usa en otros PUAE de lo que se llama la arquitectura final, arquitectura de detalle. En general los PUAE se aprueban el plan masa y luego viene la arquitectura a detalle que admite ciertos cambios en ciertos usos, tal vez la cuarta podría asimilarse a eso y en ese sentido me parece razonable.

La cuarta me parece que podría asimilarse a lo que es la arquitectura de detalle, la quinta me parece que va más allá de eso.

**ARQ. JACOBO HERDOIZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Si me permite Alcalde, que el Procurador detalle la solución al requerimiento operativo que puede tener el concesionario, es decir, si es posible que la Secretaría fundamentado en una solicitud del concesionario y por delegación del Concejo, pueda modificar los anexos; eso le da un margen de flexibilidad a la operación de la ZEDE muy importante. Este es un marco regulatorio que establece condiciones de uso y ocupación de suelo, de edificabilidad y de gran infraestructura vial, pero todo el detalle fino que el concejal evoca casi a escala arquitectónica, es difícil, que lo podamos prever en el detalle y en la oportunidad deseada. Si es que el Concejo por norma le puede delegar aquello a la Secretaría, de alguna manera se puede solucionar el conflicto de tener que venir al Concejo Metropolitano a reformar los anexos de la norma.

Nosotros no sobrepasaríamos, la Secretaría me refiero, no sobrepasaría los límites generales de la norma.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** Creo que tengo razón en la quinta, porque la quinta se refiere a la disposición general quinta y la disposición general quinta léanle, “asignará los datos de clasificación, uso de suelo y zonificación”, y esa es la que se propone modificar. En cambio, la cuarta se asimila a lo que podría ser ingeniería de detalle.

La quinta como lo que dice, es que se podrá modificar la disposición general quinta, la disposición general quinta si tiene otras complejidades que no es la ingeniería de detalle.

**ARQ. JACOBO HERDOIZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Pero están relacionados al informe de la autoridad agraria, no cierto, una vez que el MAGAP nos autorice el cambio de clasificación de un segmento muy pequeñito de suelo rural que ha quedado rezagado en este proyecto, le asignamos los datos que ustedes ya aprueban en esta Ordenanza, son una asignación de datos, es sólo un procedimiento de asignación, no modificamos en nada.

Como lo hemos hecho ya en otros PUAE que tienen suelo de clasificación rural y que tienen que pasar a suelo urbano, y cuando pasan a suelo urbano les asignamos los datos que ustedes han aprobado y que se mantienen. Ya están aprobados, ahí no inventamos nada concejales, sólo asignamos una vez que tengamos el informe de la autoridad agraria nacional, es muy automática la cláusula, el Concejo ya aprueba, ustedes aprueban la asignación de datos este momento.

**CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA:** Si revisamos los anexos que forman parte de la Ordenanza, el anexo dos habla sobre la clasificación de suelo y el anexo tres también de uso de suelo, es decir, no podemos delegar eso, es una competencia exclusiva del Concejo Metropolitano Alcalde.

Ahí lo que se debería hacer, es que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, prepare los informes necesarios para la modificación de los anexos que reformaría la Ordenanza, pero en el pleno uso de las facultades que el Concejo Metropolitano las aprueba, para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano. Al menos en estos temas, en diseños arquitectónicos, hay una disposición me parece que es la séptima que habla sobre diseño urbano del proyecto, lógicamente eso puede ser cambiado, pero si estamos poniendo anexos de uso de suelo eso no puede ser modificado por la Secretaría de Territorio y Vivienda, eso no se puede cambiar Alcalde.

Sugiero que acojamos inclusive el pronunciamiento de la Procuraduría, que si va a haber alguna reforma a los anexos de la Ordenanza, tiene que ser conocido y aprobado por el Concejo Metropolitano. Gracias Alcalde.

**ARQ. JACOBO HERDOIZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Queda clara la preocupación. No estamos pidiendo una autorización del Concejo para cambiar un cuerpo normativo, sabemos que eso es imposible, lo que estamos proponiendo es que actualmente el predio tiene una pequeña franja remanente de suelo rural, así resulta ser, el predio no es enteramente urbano tiene apenas unas tres hectáreas que por rezago se han quedado como suelo rural, ese cambio ustedes sólo lo pueden autorizar una vez que la autoridad agraria nacional - MAGAP, les haya dicho "sí Concejo Metropolitano autorizamos ese cambio de clasificación de rural a urbano".

Lo que les estamos proponiendo es que ese cambio quede ya previsto en la Ordenanza, en la quinta, y que se haga efectivo desde la materia cartográfica. Una vez que recibamos la autorización de la autoridad agraria nacional, es un mero procedimiento de actualización de datos en función del informe de la autoridad agraria.

La cuarta va más allá estoy de acuerdo, pero hay que separar harinas de dos costales, porque la quinta está relacionada a recibir una autorización de la autoridad agraria y cambiamos este cachito que es un remanente de suelo rural que tenemos que cambiarle a urbano, pero cuando autoridad agraria nos diga vayan adelante, pero ustedes ya lo aprueban y me dan la instrucción, y me dicen "cámbiese cuando la autoridad agraria así lo disponga", se soluciona. Entonces, la quinta no causa problema.

La cuarta está relacionada a una serie de indeterminaciones que no podemos poseer en este momento, datos que no tenemos por el futuro concesionario que va a operar estas 205 hectáreas, es extremadamente difícil ser enteramente previsivos en materia de modulación de lotes, infraestructura vial. Cuando en realidad la demanda va a hacer la que regule la cantidad de tráfico, la logística, la operación modular de los predios entre otros factores.

Es por eso que para estos anexos que están relacionados precisamente a la operación de la circulación de los perfiles viales y de la distribución de la modularidad, lo que sugerimos es que esos anexos puedan ser actualizados por la Secretaría, no cambian el marco regulatorio general, lo que dicen es "la aplicación de estos anexos que se fundamenten en la solicitud de un concesionario calificada por la Secretaría". La Secretaría sin sobrepasar los coeficientes, las determinaciones de logística, las alturas; lo único que hace es actualizar e informarles a ustedes que se han actualizado en función de la demanda de un concesionario. Eso es lo que estamos solicitando.

Entonces, podríamos ser más claros sobre lo que sí se puede cambiar y lo que no se puede cambiar, de acuerdo, por ejemplo:

- La zona y fases de implementación, es posible, que se pueda cambiar; que el promotor inmobiliario no diga "no voy a comenzar por la última, voy a comenzar por la primera porque así me demanda el giro". Entonces, típicamente el anexo uno debería ser susceptible de cambio.
- La clasificación de suelo, no, porque ya había explicado, viene dada por una autorización del MAGAP y se zonifica inmediatamente.
- Los usos de suelo, no, los uso de suelo están predeterminados, hay una zona de equipamientos, una zona múltiple, una zona industrial, esos no se cambian.
- La forma de ocupación de suelo, no, porque hemos debatido sobre los lotes de 2.500, 70% no se cambia.

- El cambio de las condiciones urbanísticas requeridas por un PUAE, sí, porque las condiciones urbanísticas lo que buscan detallar es materia de eco eficiencia, materia de consolidación de perfiles viales, la materia de edificar en estos lotes, eso sí puede ser susceptible a cambio.
- Los formularios declarativos, no, porque son los formularios con los cuales consigna las áreas sobre la base de la cual hemos calculado la concesión.
- Los informes la Secretaría de Ambiente, no.
- Los informes de la Secretaría de Movilidad, no; y.
- Los informes de la DAC, no.

Entonces, concretamente se cambian los que hemos dicho y tiene razón, hay que precisar.

**SEÑOR ALCALDE:** ¿Estamos de acuerdo? Señor Secretario que se incorpore y quede expreso.

**ARQ. JACOBO HERDOIZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Los anexos uno y cinco.

**SEÑOR ALCALDE:** ¿Estamos de acuerdo? Concejal Garnica.

**CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA:** Con todas las observaciones y recomendaciones que han sido acogidas, elevo a moción para que sean incorporadas y se someta a votación la aprobación de la Ordenanza.

**CONCEJAL ECO. LUIS REINA:** En el cuadro de actividades permitidas y prohibidas hay un error, creo que es el último... protección ecológica y conservación, cuadro número dos.

En la línea final está como permitidas CB1A y está como prohibida también CB1A.

**ARQ. JACOBO HERDOIZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Tiene razón.

**SEÑOR ALCALDE:** Con los cambios señalados, por favor señor Secretario someta a votación ordinaria la moción presentada.

**SEÑOR SECRETARIO GENERAL:** Sí señor Alcalde, señoras y señores integrantes del Concejo, por favor sírvanse levantar la mano quienes están de acuerdo con la aprobación en segundo y definitivo debate del proyecto de Ordenanza en referencia.

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	BLANCO	AUSENTE
1. SR. JORGE ALBÁN	✓			
2. LIC. SUSANA CASTAÑEDA				✓
3. INTER CARLA CEVALLOS				✓
4. ABG. DANIELA CHACÓN	✓			
5. SRA. GISSELA CHALÁ	✓			
6. ABG. MIGUEL CORO	✓			
7. ABG. EDUARDO DEL POZO	✓			
8. DR. PEDRO FREIRE	✓			
9. ABG. SERGIO GARNICA	✓			
10. DR. MARIO GRANDA				✓
11. ABG. MARIO GUAYASAMÍN	✓			
12. ING. ANABEL HERMOSA	✓			
13. DRA. RENATA MORENO				✓
14. ING. CARLOS PÁEZ	✓			
15. SR. MARCO PONCE	✓			
16. ECO. LUIS REINA	✓			
17. SR. LUIS ROBLES	✓			
18. ABG. RENATA SALVADOR				✓
19. LIC. EDDY SÁNCHEZ	✓			
20. SRA. KAREN SÁNCHEZ	✓			
21. SRA. IVONE VON LIPPKE	✓			
22. DR. MAURICIO RODAS ESPINEL, ALCALDE METROPOLITANO	✓			
<b>VOTACIÓN TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

**SEÑOR SECRETARIO GENERAL:** Con el voto favorable los presentes señor Alcalde, queda aprobada la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito - ZEDE Quito.

**RESOLUCIÓN:** EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, POR MAYORÍA (17), RESUELVE DAR POR CONOCIDO EN SEGUNDO DEBATE Y APROBAR EL PROYECTO DE ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO ECONOMICO DE QUITO (ZEDE - QUITO), UBICADO EN LA PARROQUIA TABABELA.

\*\*\*\*\*

### 3. Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Vedere Tectum”. (IC-O-2019-104)

**CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA:** Gracias Alcalde. De la misma manera pido con la anuencia del Concejo, que el señor Secretario haga la presentación, donde se procesó las observaciones realizadas en primer debate y que van a ser incorporadas y que han sido tomadas en cuenta para aprobar como corresponde.

**ARQ. VLADIMIR TAPIA, FUNCIONARIO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** De igual manera señores concejales este proyecto ya fue conocido y vamos a revisar una por una las observaciones en una matriz de absolución de observaciones de primer debate.

Las observaciones estaban enfocadas específicamente a problemas de falta de análisis de movilidad peatonal que este proyecto no estaba especificando o tomando en cuenta en detalle y se han absuelto de la siguiente manera.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

MATRIZ DE OBSERVACIONES DEL PROYECTO DE ORDENANZA DEL PUAE VEDERE TECTUM

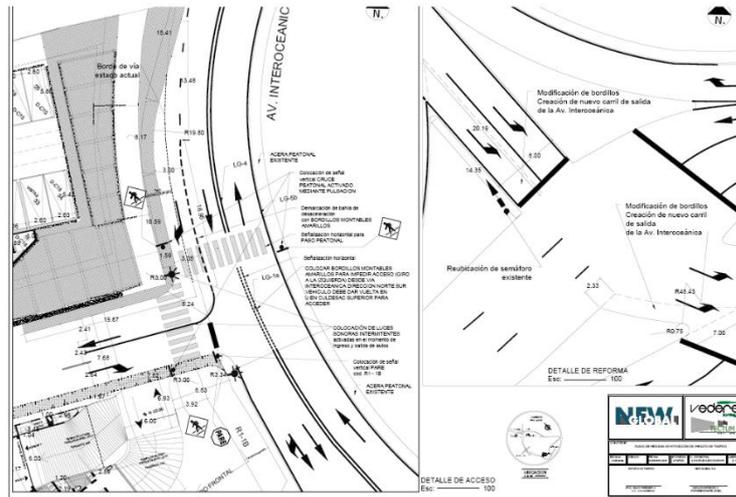


Concejal	Observación	Proyecto de ordenanza	
		Incorporación	Consideraciones
Carlos Páez	Manifiesta que el informe de movilidad está centrado sobre el tráfico vehicular, no hace referencia al tránsito peatonal, lo cual es importante porque en el sector está proyectada la existencia de una estación de transferencia de pasajeros para el Corredor El Quinche — Tumbaco — Quito.	<p>En el artículo 17 se incorpora lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incorporación del cruce peatonal a nivel de las inmediaciones del acceso al proyecto, en las condiciones señaladas en el Anexo No. 3. de la presente ordenanza.</li> <li>Incorporación de medidas de mitigación relacionadas al diseño complementario e implementación de la señalética horizontal para el cruce de peatones en la intersección de las avenidas María Angélica <del>Idrovo</del> e Interoceánica, en la cual se deberán realizar las reformas geométricas aprobadas conforme lo determina el Anexo No. 3, en coordinación con la EPMMP.</li> </ul>	<p>La Secretaría de Movilidad remite el Informe Técnico No. SM-DMPPM-012/19 contenido en el oficio No. SM-0283-2019, de fecha 05 de febrero de 2019, tomando en cuenta las observaciones realizadas por los Concejales Metropolitanos en el primer debate del Concejo Metropolitano, donde se precisan las siguientes conclusiones:</p> <p>Debido a las características del proyecto <del>Vedere Tectum</del>, se ha determinado que no se producirá incremento de peatones considerable para que el proyecto tenga que aportar dentro de las medidas de mitigación a más de las establecidas anteriormente.</p> <p>El promotor del proyectador deberá terminar de implementar la acera junto a su predio hasta llegar, al menos hasta la Av. Interoceánica.</p> <p>La municipalidad, a través de las entidades correspondientes, deberá mejorar las condiciones físicas de las aceras existentes y que no son injerencia del proyecto <del>Vedere Tectum</del>.</p>

El concejal Carlos Páez manifiesta que el informe de movilidad está centrado en el tráfico vehicular, y no hace referencia el tránsito peatonal, lo cual es importante porque el sector está proyectado a la existencia de una estación de transferencia de pasajeros.

Justamente se hizo la petición a la Secretaría de Movilidad, los cuales han hecho un alcance con un nuevo informe técnico de circulación peatonal en el área de influencia inmediata del proyecto, determinando dos acciones de mitigación.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



La primera acción de mitigación es una reforma geométrica, para lograr implementar un paso cebra peatonal que logre cruzar a la calle María Angélica Hidrobo, este es el plano de anexo a la reformas y obra de mitigación vial con respecto al tráfico peatonal.

Esta sería la calle colindante el predio, este es el predio donde se implanta el PUAE, esta es la calle Hidrobo en donde se hacen dos tipos de actuaciones. Este cruce peatonal que ha implementado a costa del promotor como obra de mitigación, donde se implementan cruce peatonal. Existen dos semáforos que están activados de forma manual por un botón, cada vez que el flujo peatonal requiera cruzar y también están con señalización tanto horizontal como vertical. Esta es la primera obra de mitigación.

Entonces, aquí no podemos ver los dos semáforos implantados y también la señalización tanto horizontal como vertical con iluminación y sensores sonoros para el cruce de peatones. Esta es la primera obra que ha determinado.

Existe también una reforma geométrica en el lindero en donde se crea un nuevo carril de ingreso hacia el proyecto, para no afectar el flujo vehicular y dentro de este carril de ampliación, también se hizo una afectación geométrica para ensanchamiento de acera, para el flujo peatonal de ingreso al proyecto.

La acera actualmente me parece que está cerca de dos metros. Este es el carril de tres metros y esto debe estar en 2.50 concejal. Esto es una reforma también con un radio de curvatura de tres metros; tenemos que comprobar las secciones que nos ha remitido, estas son las observaciones de movilidad, pero son las obras de mitigación que se han determinado. También se podría hacer un análisis específicamente en esto, para ver cuál sería el ancho de la acera. Esta sería la primera obra de mitigación.

La segunda obra de mitigación determinada por este informe de la Secretaría de Movilidad, es la ejecución de la acera que está colindante hacia el predio hacia la avenida Interoceánica. Esta es la acera que está colindante con el predio, acá en este lado está la avenida Interoceánica y esta acera no existe, entonces, como una de las obras de mitigación también se obliga al promotor, a costa del promotor, a ejecutar esta acera como parte del flujo peatonal que tiene que mejorarse. Esas son las dos recomendaciones de la Secretaría de Movilidad que el promotor está obligado a hacer.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

Jorge Albán	Considera que entre la Secretaría de Movilidad y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda deberían realizar el análisis relacionado con la observación formulada por el Concejal Páez.	Se realizó el estudio concerniente al tráfico peatonal contenido en el Informe Técnico No. SM-DMPPM-012/19.
	Considera, adicionalmente, que previo al segundo debate, deberá garantizarse la circulación entre el proyecto y el parque ubicado en el sector.	En el artículo 17, se incorpora lo siguiente:  Desarrollo del Parque Lineal y Bulevar equipados a costo del promotor conforme lo determinado en el artículo 12; para lo cual, los promotores del proyecto garantizarán el uso y acceso público de estos espacios y la continuidad en la circulación desde la red vial pública.

El concejal Jorge Albán considera que la Secretaría de Movilidad y la Secretaría de Territorio, deberían realizar el análisis relacionado con las observaciones formuladas por el concejal Carlos Páez, donde se hizo a través del informe técnico de la Secretaría de Movilidad.

Considera adicionalmente que previo al segundo debate, deberá garantizarse la circulación entre el proyecto y el parque ubicado en el sector, que es el parque justamente la conexión de la movilidad peatonal con el parque que está generando colindante a la quebrada el proyecto, en donde se asegura a través de la Ordenanza una accesibilidad irrestricta hacia el parque generado por el proyecto ya conectado con la red de movilidad peatonal. Esas serían las observaciones señor Alcalde.

**Salen de la sala de sesiones los concejales Abg. Luis Reina; y, Sra. Karen Sánchez, a las 17h30 (14 concejales).**

**Asume la presidencia el concejal Abg. Eduardo Del Pozo, Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano, a las 17h30 (13 concejales).**

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** Esa esquina de la vereda hay no hay ni 1.50, no habría como hacer eso, habría que tumbar el muro de contención, pero hay que transparentar datos porque si no se genera una información equivocada con la cual se aprueba.

Ahí me parece que no es posible, efectivamente, hay que asumir que es así. Se ha ampliado un poco el radio de acceso y creo que asumir eso.

La primera observación mía en realidad no es observación, la segunda es la conexión del parque, entiendo, que eso está más o menos resuelto; lo que debo haber dicho es que comparto las preocupaciones de acceso peatonal con las veredas, hasta ahí es lo que han avanzado, esa curva tiene una vereda muy estrecha, eso es así, y no veo fácil modificar esa realidad.

**Sale de la sala de sesiones la concejala Sra. Ivone Von Lippke, a las 17h33 (12 concejales).**

**CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ:** Lo que quiero decir es que este paso peatonal no llega a ninguna acera, lo que podría hacer en vez de hacer esto que tiene como objetivo posibilitar el flujo vehicular, podrían hacer alguna reforma que haga que esta vereda tenga un pupo aquí, porque si es el acceso pueden dar la curva a 10 por hora o a 20 por hora, no es una zona de velocidad, eso es lo que quiero decir. ¿En La Floresta hicieron también un pupo en las veredas, no?

**ARQ. VLADIMIR TAPIA, FUNCIONARIO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Pero interrumpiría el carril de acceso al proyecto. (Fuera de micrófono).

**CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ:** ¿Cuánto tiene este carril?

**ARQ. VLADIMIR TAPIA, FUNCIONARIO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Está en 7.68.

**CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ:** ¿El otro carril cuánto tiene?

**ARQ. VLADIMIR TAPIA, FUNCIONARIO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Tiene 3.34

**CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ:** Aquí no llega a ninguna parte, entonces, a esta gente le están obligando que camine por la calle.

**ARQ. VLADIMIR TAPIA, FUNCIONARIO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** O tal vez, dejar en este paso del cruce peatonal una sola plataforma unificada, para que el cruce peatonal sea más robusto.

**CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ:** Claro, de pronto hacer una sola plataforma aquí, de tal manera que éste le obligue a bajar la velocidad.

**ARQ. VLADIMIR TAPIA, FUNCIONARIO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Una sola plataforma a nivel de acera.

**CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ:** A nivel de acera, un rompe velocidades acostado bien desarrollado.

**ARQ. VLADIMIR TAPIA, FUNCIONARIO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Tal vez eso podría quedar como una más de las obligaciones para que se solvente.

**CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA:** Gracias Alcalde. Que se acoja esa observación y con todas las observaciones, mociono que se apruebe este PUAE.

**Asume la presidencia el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, a las 17h36 (13 concejales).**

**SEÑOR ALCALDE:** Someta a votación ordinaria la moción presentada.

**SEÑOR SECRETARIO GENERAL:** Sí señor Alcalde, señoras y señores integrantes del Concejo, por favor sírvanse levantar la mano quienes están de acuerdo con la aprobación en segundo y definitivo debate del proyecto de Ordenanza en referencia con las observaciones acogidas en el seno del Concejo.

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	BLANCO	AUSENTE
1. SR. JORGE ALBÁN	✓			
2. LIC. SUSANA CASTAÑEDA				✓
3. INTER CARLA CEVALLOS				✓
4. ABG. DANIELA CHACÓN	✓			
5. SRA. GISSELA CHALÁ	✓			

6. ABG. MIGUEL CORO	✓			
7. ABG. EDUARDO DEL POZO	✓			
8. DR. PEDRO FREIRE	✓			
9. ABG. SERGIO GARNICA	✓			
10. DR. MARIO GRANDA				✓
11. ABG. MARIO GUAYASAMÍN	✓			
12. ING. ANABEL HERMOSA	✓			
13. DRA. RENATA MORENO				✓
14. ING. CARLOS PÁEZ	✓			
15. SR. MARCO PONCE	✓			
16. ECO. LUIS REINA				✓
17. SR. LUIS ROBLES	✓			
18. ABG. RENATA SALVADOR				✓
19. LIC. EDDY SÁNCHEZ	✓			
20. SRA. KAREN SÁNCHEZ				✓
21. SRA. IVONE VON LIPPKE				✓
22. DR. MAURICIO RODAS ESPINEL, ALCALDE METROPOLITANO	✓			
<b>VOTACIÓN TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

**SEÑOR SECRETARIO GENERAL:** Con el voto favorable de los presentes señor Alcalde, queda aprobada la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Vedere Tectum".

**RESOLUCIÓN:** EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, POR MAYORÍA (14), RESUELVE DAR POR CONOCIDO EN SEGUNDO DEBATE Y APROBAR EL PROYECTO DE ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "VEDERE TECTUM".

\*\*\*\*\*

Siguiente punto del orden del día.

**II. Primer debate de los siguientes proyectos de Ordenanza:**

- 1. Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), modificada por las Ordenanzas Metropolitanas No. 0192 de 20 de diciembre de 2017 y No. 210 de 12 de abril de 2018. (IC-O-209-166).**

**CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA:** Gracias Alcalde. Este proyecto de Ordenanza se ha venido trabajando por mucho tiempo, hemos invitado como lo manifesté por escrito a todos los 21 concejales, tanto a mesas como Comisiones para tratar, no ha sido

un tema sencillo, es un tema muy complicado. Hemos revisado los polígonos que no pasaron por el filtro de la Comisión peor por el Concejo cuando se aprobó la Ordenanza No. 127 y producto de aquello precisamente es lo que ponemos a consideración el día de hoy.

De la misma manera pido con la autorización suya y la del Concejo, que el señor Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda pase a dar la explicación en la forma como hemos armado este proyecto de Ordenanza, y de esa manera el Concejo conozca como corresponde.

**Ingresa a la sala de sesiones los concejales Eco. Luis Reina; y, Sra. Ivone Von Lippke, a las 17h36 (15 concejales).**

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** No estoy de acuerdo en tratar este tema el día de hoy, he afirmado como miembro de la Comisión y comparto la opinión expresada por el Presidente de la Comisión que le hemos dedicado bastante tiempo a discutirlo y me siento en lo personal razonablemente satisfecho de la discusión realizada y del resultado de esa discusión. Pero me parece que el tema es suficientemente delicado, suficientemente importante, suficientemente significativo, suficientemente sensible como para generar cualquier tipo de observación y especulación respecto a este tema, y creo que la organización de la discusión en el Concejo del debate sobre este punto no es la adecuada, no se ha contado con el tiempo suficiente, la documentación que se adjunta es incompleta, no se ha adjuntado los mapas.

En las tablas todavía hoy he encontrado diferencias respecto a lo que fue discutido y aprobado en la Comisión, en la Ordenanza se incluye algo que expresamente se dijo que no se incluya como es incluir en la propuesta de Ordenanza una modificación del SIU respecto a los gallos de pelea, eso se sugirió otro camino y si es que ese camino no es posible en todo caso debió ponerse en discusión en esta mesa y no incluirlo directamente en la Ordenanza.

Si la Comisión ha dedicado no menos unas 20 sesiones para ir limpiando los 354 casos, procurar que todo esto sea suficientemente comprendido y analizado requiere más tiempo para el resto de concejales, y por lo tanto me parece que si no se han dado esas condiciones yo no estoy de acuerdo en que se trate hoy, claramente, a pesar de que me siento satisfecho del resultado del trabajo pero creo que no sólo basta eso, sino que todos los concejales que finalmente tenemos que discutir y aprobar esta Ordenanza, tenemos que tener ese mismo nivel de confianza y tranquilidad y eso me parece que no existe.

Yo no puede entender sinceramente porque no se adjuntan los mapas cuando eso fue solicitado expresamente por concejales en reunión anterior, expresamente, no puedo entender cómo se cambia una propuesta que salió de la Comisión porque simplemente considera que no hay otro camino, eso se discute en el Concejo, porque no es lo que

recomendó la Comisión, y no entiendo cómo no se incluyen algunos temas que se resolvió en la Comisión respecto al menos a un lote que está en el entorno de la Ruta Viva y que ese planteo que se lo incluya y no se lo incluye, ni se incluyen los documentos de soporte para las modificaciones adicionales pedidas, solicitadas individualmente, porque hay algunos que se incluyen otros no, para las modificaciones solicitadas últimamente con las cuales yo creo que son razonables y estoy de acuerdo, pero tiene que tener la documentación de soporte que ha sido exhibida dentro de la Comisión, pero no está adjunta al expediente.

En este sentido, me permito sugerir que quede en suspenso hasta que se resuelvan todos estos temas, no sé si vaya a ser factible tratarlo en esta administración, pero por lo menos con los días suficientes deben ser conocidos con todos los anexos. Es posible que ya no sea factible, creo que si ustedes conocen y revisan el informe de la Comisión se tratan bastantes temas y es complejo el informe, porque se plantea primero la exclusión de un montón de puntos dentro de los 354 polígonos que fueron planteados, varios puntos quedan excluidos, otros puntos no fueron acogidos.

Y aquí hay otro equívoco más de los informes, se dice que la Comisión asignó, no, la Comisión acogió en algunos casos, en la mayoría de los casos la propuesta de la Secretaría, no determinó, acogió; en otros casos los modificó y en otros casos no los aceptó, o sea, parece que hay una serie de razones como para que esto esté suficientemente clarificado antes que el Concejo inicie su tratamiento definitivo.

Así que me permito mocionar que este punto no se lo trate y si es que llegara a tratarse que conste en actas mi rechazo a la forma en que se ha organizado el debate sobre este punto en este día, no al trabajo de la Comisión, de cual insisto me siento plenamente satisfecho.

**SEÑOR ALCALDE:** Señor Secretario, si por favor podría dar respuesta a los comentarios señalados.

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Sobre el documento que ha remitido la Secretaría, lo primero que quisiera corroborar con la Secretaría General del Concejo, es si es que en la documentación remitida por la Secretaría de Territorio constan dos mapas que son los que se modificarían a través esta Ordenanza y es el mapa PUOS U2 y el mapa PUOS Z2. Pero quiero entender si es que es una omisión de carga o un omisión de envío, porque de alguna manera lleva lo mismo concejal Albán, pero no es exactamente la misma responsabilidad.

Lo que nosotros hemos remitido son los mapas PUOS U2 y PUOS Z2, tanto en formato impreso A0 como en formato digital y deberían estar anexos al expediente, son el fiel

reflejo de lo trabajado en la Comisión y lo que consta en la matriz. Esta es la primera verificación que yo solicitaría por favor a la Secretaría General nos corrobore.

**SEÑOR ALCALDE:** Señor Secretario constate aquello mientras continúa el Secretario.

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Lo siguiente. El concejal Albán señala que aún hay diferencias en las tablas y efectivamente esas diferencias subsistieron hasta que decidimos corregir los grupos de clasificación, esos grupos de clasificación fueron finamente revisados en el seno de la Comisión y de sus mesas de trabajo; y, establecimos un mecanismo clasificatorio que le daba la mayor claridad posible a la casuística.

En principio, lo que hemos enviado responde el protocolo de esas cinco matrices que definen los cinco casos estructurados y analizados por la Comisión, y por lo tanto desde la perspectiva la Secretaría no habría diferencias o divergencias en las tablas y más bien habría una corrección en los grupos de clasificación. Evidentemente si el concejal Albán tiene alguna discrepancia sería importante conocer los casos puntuales.

En relación a la pelea de gallos. Quiero recordar lo que decidió la Comisión en el último debate de la Comisión, el Presidente de Garnica seguramente podrá aseverar lo que voy a decir y el concejal Ponce también. Lo que establecimos con claridad estuvo el Procurador respecto me refiero a la incorporación de la actividad gallística dentro del sistema de clasificación internacional universal unitario, del SIU, lo que afirmamos en aquella ocasión concejal Albán, es que la Secretaría no tiene potestad del Concejo Metropolitano, para incorporar nuevas actividades económicas en el SIU, si tiene para re categorizarlas.

La incorporación de una nueva actividad económica en el SIU, requiere la expresa aprobación del Concejo Metropolitano de su incorporación y desde esa perspectiva no había camino administrativo para activar, para darle sustento legal a una actividad que había sido excluida en el último PUOS, por eso solicitamos en aquella ocasión el criterio de Procuraduría y ustedes mismo resolvieron si no me equivoco, incorporar una disposición transitoria, en la cual se incorpore la actividad gallística dentro de la tipología de equipamientos o actividades recreativas zonales - sectoriales y adicionalmente disponer a la Secretaría que en un tiempo perentorio desarrolle el reglamento del equipamiento del establecimiento gallístico. Esto es lo que ustedes aprobaron concejal Albán y nosotros lo hemos traducido en una disposición reformatoria que incorpora en el SIU esta actividad que actualmente no existe. Esperamos no haber actuado fuera de lo que la Comisión resolvió.

En relación al lote de la Ruta Viva, nosotros solicitamos por escrito y verbalmente al administrador general, estuvo en la Comisión en la cual se discutió sobre la posibilidad

de incorporar esos predios que era objeto de suscripciones de convenios entre el administrador anterior de la administración del Alcalde Barrera y administrados, para por mecanismo compensatorio hacer un cruce de cuentas entre valores de expropiación y valores de rezonificación.

Esa documentación que ha sido pedida, así como los otros expedientes que correspondían no nos ha sido oficialmente remitida concejal Albán, no tenemos documentación oficial en respuesta de la solicitud que hiciera la Secretaría de Territorio por parte del administrador general.

Sí se puso en antecedentes la complejidad normativa de acoger ese tipo de cambios, pero en la práctica a pesar que ustedes sí dispusieron que se incorporen estos cambios, no recibimos la documentación por parte de la administración general y por lo tanto mal habríamos hecho en incorporarla dentro de los cambios, me refiero al lote de la Ruta Viva.

Los cuatro cambios a los cuales se refiere el concejal Albán donde no encuentra documentación de respaldo, se refieren a cambios que no están relacionados. A los 354 casos que han sido finamente tratados en la casuística a la cual me he referido anteriormente, sino cambios que tienen una datación histórica, con solicitudes expresas de los administrados que al no ver podido lograr cambios que ya se dieron en los entornos de esos predios, solicitaron a la Comisión de Suelo se analice la posibilidad que se asignen esos cambios por un criterio de homologación.

Lo que hemos hecho es un oficio remitir la documentación y sobre todo el análisis técnico que sustentó esos cambios, son cuatro casos, todos respaldados en documentación histórica, en casos absolutamente razonables de asignación de datos y efectivamente puede haber un error en la Secretaría concejal Albán, al no haber remitido el expediente, por ejemplo, que contenía el oficio de solicitud de esos cambios por parte de esos, eso no lo hemos puesto. Si bien en el documento que está para su conocimiento de este Concejo me refiero, sí constan los documentos de origen sobre los cuales los administrados solicitan los cambios.

En términos generales eso responde a las inquietudes de fondo del concejal Albán.

**Sale de la sala de sesiones la concejala Ing. Anabel Hermosa, a las 17h46 (14 concejales).**

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** Voy a clarificar y voy a ampliar. Respecto al tema de las galleras, efectivamente, lo que se estableció es que ya constaba en las Ordenanzas vigentes respecto del uso de suelo, pero que en la clasificación no existía esa figura. Eso es lo que se explicó en la Comisión.

Entonces, lo que se dijo es que administrativamente hay que establecer ese espacio, de ninguna manera se admitió y se aceptó que eso fuera incorporado en la propuesta de Ordenanza que ahora se iba a discutir como reforma del PUOS, de ninguna manera. Si es que el camino sugerido que era de carácter administrativo no era posible, había que explicarlo aquí y eventualmente aquí en el Concejo resolver que se incorpore o no, porque no es con ese artículo que se aprobó en la Comisión el que se considera en el Concejo.

Respecto a la matriz hay muchas cosas. Sobre los cuatro casos fueron ampliamente discutidos y no estoy señalando un cuestionamiento que no hayan sido discutidos e incorporados, estoy reclamando la falta de respaldo, más aún, estoy diciendo que debió incorporarse también el caso de la Ruta Viva, que también fue pedido y solicitado en base a este argumento de un convenio existente y después de todo lo cual a partir de la opinión del concejal Freire que ha participado en estas discusiones, se conocía que es un procedimiento más o menos regular que se utiliza de compensar un proceso expropiatorio con cambios de uso de suelo; se pidió que se incluya los casos, se pidió que sean todos.

El administrador señaló que solo había encontrado un caso que no había en sus registros más que ese caso, por lo tanto ese caso debía ser incluido, eso se pidió que ese caso sea incluido y no se lo ha hecho. Pero efectivamente en el tema de la matriz hay otras consideraciones que hacer, por ejemplo, hay un grupo de polígonos que mostraban incompatibilidad y que debería ser objeto de análisis, fuimos informados que los soportes técnicos no habían sido entregados.

Y efectivamente, en la propuesta de Ordenanza todavía constan esos casos con unos condicionantes informando que no hay soporte técnico, eso quedamos en que sea excluido de la matriz, porque no hay soporte técnico pero se los incluyen en la matriz. Y no hablamos de un caso, hablamos de varios casos de incompatibilidad, de actividad económica que no debían ser incluidos porque no llegaron los soportes técnicos, a pesar que sonaban razonables, había que esperar los soportes técnicos; esos no llegaron, no debían ser incluidos, debían ser tratados en otra matriz de manera posterior y en el momento adecuado; y eso se los incluye en la matriz y son algunos casos.

Sobre el tema minero igual. Se estableció que hay un procedimiento particular porque se trata de concesiones mineras resueltas vía Ley, se le incluye en la misma matriz como si fuera una sola cosa cuando son casos diferenciados, y estamos hablando de siete casos al menos, entonces, la matriz no está respondiendo a lo que se resolvió en la Comisión.

Los cambios originados en los 354, la Comisión acogió el criterio técnico por estar suficientemente explicados desde el punto de vista de la Comisión, y por tanto debían ser acogidos y provocar una modificación del PUOS; más al menos los cinco casos que respondían a nuevas solicitudes con los respectivos soportes técnicos, y eso no se ha

hecho, por tanto la matriz no está reflejando lo que se discutió y se aprobó en la Comisión.

En la Comisión efectivamente se resolvió. Hay una resolución, en donde se señala todos los grupos de casos que fueron analizados dentro de los 354 y las distintas razones, o los distintos argumentos para procesarlos en la Comisión, y se adjunta también el informe, no todos, por tanto sujetos a ser considerados como parte de la reforma del PUOS. Porque algunos quedan totalmente excluidos y otros tienen otros procedimientos que seguir que no deben pasar por una reforma al PUOS.

Esas son las razones que me llevan, lamentándolo, porque efectivamente ha sido un trabajo más o menos complejo, pero creo que el tema es suficientemente sensible para tratarlo con absoluta tranquilidad, el tiempo y la suficiente dedicación y precisión. De tal manera de garantizar la suficiente confianza entre todos nosotros para que el voto sea sólido y tranquilo.

Creo cambios en el PUOS en este momento y tiene que tener al menos esa garantía de procedimiento, para que todos nos sintamos tranquilos, insisto, tengo confianza en el producto. Siempre el análisis que sale del Concejo permite incluso después de ese análisis que ha hecho la Comisión, identificar tal vez algún caso adicional o algún caso que no corresponda a ser incorporado en una reforma eventual, siempre eso es útil, ya pasó antes, puede pasar y eso requiere dedicar el tiempo suficiente para el análisis y la comprensión.

En lo particular creo que es el procedimiento que debe seguir un tema tan sensible y tan significativo como este, así que más allá de las observaciones que ha hecho el Secretario, puedo entrar en detalles si fuera el caso, creo que los argumentos señalados son suficientes como para sustentar mi sugerencia de que esto sea diferido el día de hoy, no sé si se lo pueda tratar. Lo que significaría hacer los ajustes rápidamente a lo que haya que hacer en las matrices, entregar la documentación rápidamente, eventualmente, hay muy poco tiempo, tengo dudas que sea posible; pero en todo caso me quedará la tranquilidad que haya un informe que recomienda algo con conocimiento de causa y que si llega a ser discutido en Concejo, incluso, en el primer debate, ya que el primer debate que pase es tan importante como el segundo, porque ahí se hacen las observaciones, se hace el análisis respectivo y pueden surgir observaciones importantes.

Así que me ratifico en el pedido.

**CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA:** Gracias Alcalde, compañeros. Justamente para eso es el primer debate, para recoger aspectos en primera instancia de los informes que remitimos como Comisión, como corresponde en el presente caso y otro recoger observaciones que legítimamente y en pleno derecho de su facultad de legisladores tienen los compañeros concejales o concejales. Ya Jorge ha abordado y coincido

plenamente con lo manifestado en el sentido de que hay que excluir los que no tienen soportes técnicos, señor Secretario para que vaya tomando nota lo que se ha mencionado. En todo caso perfeccionar lo que ya fue tratado dentro de la Comisión de Uso de Suelo.

Ha sido un trabajo que no es de una semana, de dos semanas, de meses; un trabajo extenuante, un tema delicado por la delicadeza misma. Es lo que se ha dedicado el tiempo suficiente en varias sesiones ordinarias, extraordinarias y mesas de trabajo, insisto, a las cuales se ha invitado a los 21 concejales, no solamente a los cinco miembros de la Comisión sino a los 21 concejales.

El que no se trate si es que así decide el Concejo hoy, eso hay que estar claros, eso implicaría que tiene que tratar el siguiente Concejo y obviamente el siguiente Concejo no va a tener de pronto la claridad de cómo se llegó a este punto en el sentido que se incorporaron polígonos que no debieron haber sido y que lamentablemente tuvo que el Concejo tomar una decisión de revertir precisamente, oportunamente los cambios. Eso también hay que dejar en claro.

Se revirtieron todos los cambios realizados en este polígono a través de la reforma a la Ordenanza y se dispuso por parte del Concejo que se haga una revisión, para ver qué es lo que resulta frente a lo incorporado. Ese trabajo es el que se ha venido desarrollando y es el que se presenta hoy.

A mí me parece que es de vital importancia recoger ya lo ha dicho Jorge algunas puntualizaciones y ojalá de los otros concejales miembros del Concejo para que pase a segundo debate como corresponde, una vez verificado que se cumple lo dicho y sobre todo del espíritu en este caso de la Comisión conforme así lo ha referido Jorge y de esa manera no obstruir ni obstaculizar que esto se conozca en primer debate.

No estamos aprobando una Ordenanza en primer debate de conformidad con la Ordenanza 003 y la Resolución No. 074, y el COOTAD, sino que hoy se da por conocido en donde se recogen todas las observaciones, inquietudes, recomendaciones; para que sean procesadas conforme así lo hemos venido haciendo no sólo esa Comisión sino en las 21 Comisiones que existe en el Concejo Metropolitano y luego ya pase depurado, ahí sí, para una aprobación en segundo debate.

Por consiguiente debo decir, me imagino que Jorge al mencionar que hay concejales que no están de acuerdo lo han de haber abordado, pero por otro lado tengo concejales que sí están de acuerdo, es más, han participado y he conversado con varios concejales que han estado presentes en las mesas de trabajo, y sino de manera personal a través de los asesores o asesoras, y por eso hemos planteado y está listo para que siga el procedimiento.

Insisto en el sentido que si hay más incorporaciones como las que ha mencionado Jorge que se las haga, estoy de acuerdo con lo que se ha dicho, obviamente, aclarando en el tema de gallegas que así fue lo que dispuso la Comisión, en virtud que hubo un análisis

y una consulta al Procurador presente en la mesa de trabajo. En donde no puede la Secretaría extralimitar en las competencias que están establecidas y poder generar este tipo de clasificadores.

Aquí lo que se está evidenciando es que el único competente como autoridad máxima es el Concejo Metropolitano y a eso es lo a que se ha referido la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. Con esto no sé si va a someter a votación la moción del concejal Albán, pero desde ya yo también manifiesto mi posición en el sentido que no estoy de acuerdo con la misma. Gracias.

**CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ:** Gracias. Yo quería intervenir para respaldar la moción de Jorge, y la respaldo porque una vez más tengo que decir que la información que se nos entrega en la convocatoria no es completa, diciendo que este es un problema eminentemente territorial, espacial, el no contar con los mapas es una falencia para quienes tenemos que evaluar estos procedimientos, es decir, una cosa es lo que dice la matriz pero eso es lo que hay que cotejar con los mapas, y siendo que esta convocatoria que nos entregaron el día jueves en la tarde, hoy en la mañana vine temprano justamente para eso; y una de mis primeras preocupaciones fue no contar con esa información en la carpeta digital que es la que contiene los anexos a las convocatorias del Concejo.

Quisiera añadir y más aún los temas que ha señalado Jorge en el sentido que hay otros puntos que deberían ser complementados con el soporte técnico, de tal manera, de entender el alcance y la dimensión de estos cambios. Quisiera sugerir Jorge como autor de la moción, el que para el primer debate a mí me parece también fundamental contar con un informe sobre el cumplimiento de las disposiciones transitorias que están constando en las Ordenanzas reformativas de la 127. En la 192 de 20 de diciembre de 2017 existen tres disposiciones transitorias.

De la revisión que he podido hacer se ha cumplido parcialmente una, pero las otras dos no han sido cumplidas, y en el caso de la 210 existen cuatro disposiciones transitorias, sólo se ha cumplido una y las otras tres no se han cumplido, y en todos los casos los plazos fijados en las Ordenanzas ya están agotados. Así que me parece que es justo que para emprender una nueva reforma del PUOS, que tengamos una información documentada y argumentada de qué ha pasado con las disposiciones transitorias que este Concejo las puso y son obligatorias.

Lamentablemente, ha ocurrido que la inmensa mayoría de disposiciones transitorias y eso por pedido de los concejales consta en una matriz elaborada por la Secretaría General del Concejo, no se han cumplido, y no tenemos herramientas para exigir su cumplimiento. Pero en este caso me parece que si vamos a tratar una reforma del PUOS, al menos revisemos el estado en el que se encuentran aquellas disposiciones transitorias que en anteriores reformas del PUOS las hicimos constar. Creo que eso es parte de la

información que deberíamos todos tener en las manos para poder enfrentar con mayores y suficientes elementos de juicio el tratamiento de un tema tan complejo como este.

Así es que reitero mi apoyo a la moción del concejal Albán y quisiera pedirte Jorge que incorpores en tu moción el que haya un informe sobre el cumplimiento de las disposiciones transitorias de la 192 y la 210, previo a enfrentar este primer debate.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** A parte de acoger la sugerencia del concejal Páez, quiero aclarar que yo no he dicho que he recibido opinión de ningún otro concejal, ni siquiera de Carlos Páez con quien suelo conversar con frecuencia, pero en esta ocasión no lo hemos hecho.

La moción responde estrictamente a mi opinión, opinión que expresé al Presidente de la Comisión y que la comenté con el Secretario también, que esto tenía que ser más tranquila y serenamente procesada, pero no responde a ninguna otra opinión de ningún otro concejal que no la he recibido, pero me parece además adecuado. Tal vez hay un logro importante porque quiero resaltar el establecimiento del sistema informático, que creo que es muy importante. Es una de las transitorias.

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Es una de las transitorias parcialmente cumplida.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** Pero es un avance importante que quiero valorarlo, pero es efectivamente un elemento parcial cumplido.

En fin, me mantengo si es que la mayoría del Concejo resuelve tratarlo o aquí me quedaré para discutirlo y conversarlo. Y, como primer debate creo e insisto que este también es un tema de sensibilidad social y de sensibilidad en el manejo de ciertos temas que son delicados, a parte de las razones dichas de procedimiento, creo que hay que tener esa sensibilidad.

Lo lamento, porque cómo podrá certificarlo el Presidente de la Comisión, de manera personal no sólo través de mis colaboradores, sino de manera personal he participado en el procesamiento de las 354 observaciones, de tal manera que le he dedicado mucho esfuerzo y trabajo, y cuando uno hace eso espera haber plasmado en algo. Pero lamentablemente las cosas a veces no se dan así y prefiero que las cosas sean procesadas con serenidad y confianza antes que se genere una aprobación que a mi modo de ver no ha sido bien procesada.

**CONCEJAL DR. PEDRO FREIRE:** Gracias Alcalde. En realidad asistí a unas cuatro sesiones de la Comisión y francamente vi un trabajo extraordinariamente bueno, puntual más que todo porque se iba analizando terreno por terreno, polígono por polígono, etc. etc. y sería muy penoso no tratar este tema.

Nosotros ya no tenemos tiempo, nos queda cinco días creo de concejales, el día lunes ya activamente nos iremos y la próxima administración no sé con qué conocimiento va a tratar estos temas que han sido de relevante importancia para para todos, especialmente para aquellas personas que hace muchos años en la Ruta Viva ocuparon los terrenos con un convenio realizado con el administrador general, en el sentido de que no le pagamos la expropiación, no le pagamos la indemnización, pero le vamos a cambiar de zonificación, y otros terrenos que han sido ocupados por la EPMMOP y EMASEO, sin que exista el acto de declaración de utilidad pública con fines de expropiación, o sea, actos confiscatorios que cometió el Municipio, la Comisión trató y la Comisión dio una solución al respecto. Esas personas vienen peleando este tema Alcalde y concejales desde hace 10, 12 años que ya el Municipio tomó posesión de esos terrenos y francamente es un abuso total.

Yo asistí y asesore porque mi materia legal en expropiaciones algo conozco de eso, y en realidad hay que cumplir con esos compromisos, porque la Ruta Viva está ejecutada y los otros terrenos están ocupados con la Simón Bolívar, con Zambiza, con un sin número de propiedades que Municipio ocupó y no han logrado dar una indemnización.

En realidad yo no comparto, sé que Jorge tiene su criterio lo respeto mucho, pero no comparto desde ningún punto de vista que eso no se trate hoy, debe tratarse para dar solución especialmente a estas personas que han venido rogándole al Municipio por mucho tiempo, que por favor cumplan con los compromisos que realizaron o que indemnicen los terrenos que ocuparon en forma ilegal.

**CONCEJALA SRA. IVONE VON LIPPKE:** Buenas tardes. Siendo el primer debate quisiera poner en consideración que se incluyan, había presentado un oficio ante la Comisión para que sea tratado y se incluya en este polígono. No voy a leer todos únicamente los predios Nos. 627768, 3031533, 627556, 627556, 5140116, 117534, 627556; y, 627556.

Había presentado por escrito en la Secretaría de Concejo y lo había presentado en la Comisión para que sea haga ampliación del polígono y eso lo hago como observación en el primer debate. Gracias

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** Esta mi moción en curso y me parece que hay que cerrar ese punto, porque ya se empiezan a hacer observaciones que corresponden propiamente a primer debate.

**CONCEJAL ABG. EDUARDO DEL POZO:** Siendo sobre el tema sin ahondar en más observaciones. Si es que se continúa con el debate justamente, pero siendo que es primer debate creo que es indispensable que viendo los tiempos que nos quedan en esta administración, sí se procese. Más que nada por qué realmente conociendo el historial del por qué esta reforma, vale por lo menos que quede un antecedente de este proyecto de reforma que sirva como guía al próximo Concejo Metropolitano. Ahí estaremos algunos concejales que vamos a continuar en la siguiente administración, que podremos continuar con esta historia.

Pero vale la pena que por lo menos quede sentado justamente las observaciones que se están planteando en este primer debate, más allá, que en los próximos momentos nos vayan presentando cada uno los polígonos que se están revisando, pero sí vale la pena justamente que quede este histórico. Lamentablemente, ya no obra desde mi criterio posibilidad de que esto sea aprobado o siquiera sometido a segundo debate en este Concejo Metropolitano, habida cuenta que hasta el próximo lunes a más tardar estará en vigencia este Cuerpo Edilicio.

Más aún cuando son indispensables los informes que mencionaba Carlos por decirlo menos, para que esto sea procesado en segundo debate. Así es que estaría en la línea, creo que es indispensable que se procese esto como primer debate, que se abunden con las observaciones, que nos cuenten a profundidad a quienes no hemos podido estar de manera seguida en la Comisión por temas netamente electorales, que nos presenten justamente cuáles han sido las consideraciones que se han tenido en cada uno de los polígonos que se están discutiendo y que se están presentando.

Pero insisto, sí creo que debe procesarse por lo menos en primer debate, que quede como un histórico para la siguiente administración y que no quede esto como un tema suelto y sin sustento en los siguientes meses.

**SEÑOR ALCALDE:** Señor Secretario, someta a votación ordinaria la moción del concejal Jorge Albán, recordando su contenido.

**SEÑOR SECRETARIO GENERAL:** Sí señor Alcalde. La moción del concejal Jorge Albán es suspender el debate del proyecto de Ordenanza en referencia, hasta que se complete la información relacionada con el expediente, específicamente con las matrices o sustentos técnicos y los mapas anexos.

Adicionalmente se ha acogido la observación del concejal Páez relacionada con el cumplimiento de un informe de las dependencias municipales correspondientes,

respecto del cumplimiento de las disposiciones transitorias contenidas en las Ordenanzas 127 de 2016; 192 de 2017; y, 210 de 2018.

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	BLANCO	AUSENTE
1. SR. JORGE ALBÁN	✓			
2. LIC. SUSANA CASTAÑEDA				✓
3. INTER CARLA CEVALLOS				✓
4. ABG. DANIELA CHACÓN		✓		
5. SRA. GISSELA CHALÁ	✓			
6. ABG. MIGUEL CORO	✓			
7. ABG. EDUARDO DEL POZO		✓		
8. DR. PEDRO FREIRE		✓		
9. ABG. SERGIO GARNICA		✓		
10. DR. MARIO GRANDA				✓
11. ABG. MARIO GUAYASAMÍN		✓		
12. ING. ANABEL HERMOSA				✓
13. DRA. RENATA MORENO				✓
14. ING. CARLOS PÁEZ	✓			
15. SR. MARCO PONCE		✓		
16. ECO. LUIS REINA	✓			
17. SR. LUIS ROBLES	✓			
18. ABG. RENATA SALVADOR				✓
19. LIC. EDDY SÁNCHEZ		✓		
20. SRA. KAREN SÁNCHEZ				✓
21. SRA. IVONE VON LIPPKE		✓		
22. DR. MAURICIO RODAS ESPINEL, ALCALDE METROPOLITANO		✓		
<b>VOTACIÓN TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

**SEÑOR SECRETARIO GENERAL:** Seis votos a favor señor Alcalde estando presentes 15 integrantes del Concejo, por lo cual, no existe la mayoría para aprobar la resolución en referencia.

**SEÑOR ALCALDE:** Continuamos entonces con la discusión en primer debate del proyecto de Ordenanza. Señoras y señores concejales tienen ustedes la palabra.

**CONCEJALA SRA. GISSELA CHALÁ:** Buenas tardes Alcalde, compañeros concejales, público presente. Siendo parte de la Comisión de Uso de Suelo y ya habiendo participado en las mesas de trabajo y también en las Comisiones.

Si genera un poco de preocupación en cuanto a cuando aprobamos nosotros que pase a Concejo, había pedido de broma al señor Secretario que no se cambie ni una coma ni nada. Que era necesario que se entregue toda la información para poder verificarla.

Nosotros que hemos estado en las mesas de trabajo es un tema que se ha familiarizado y lo hemos ido analizando como dijo el concejal Freire, sin embargo, para los otros concejales que no están en la Comisión, es necesario contar con todos los insumos y lamentablemente eso es lo que no se ha tenido (simplemente dejar sentado esto en actas). Por eso es que hemos apoyado la moción del concejal Jorge Albán, por qué es necesario ya ir dejando esto también como un precedente que la información debe llegar completa y a tiempo. Gracias.

**CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA:** Gracias Alcalde. Sí me parece importante y sobre todo con la tranquilidad y calma que requieren los temas que se han tratado en el Concejo Metropolitano, no es menos importante y menos cierto este tema. Se ha hecho un trabajo con responsabilidad, se ha hecho un trabajo, insisto, invitando a todos los 21 concejales, a todos los miembros del Concejo. Es obvio que ya la parte informática en donde se sube los temas para que digitalmente accedan los concejales, eso se debe de tener muy en cuenta para que no ocurra algún tipo de omisión en la subida de información.

Desde la Secretaría de Territorio se generaron los mapas hacia la Secretaría General y no sé qué es lo que aconteció, pero de manera inmediata sería importante que no sólo y para un tema de transparencia, no sólo se suba los mapas porque hay que reconocer cuando en los despachos nuestros se suben los mapas no tenemos esas grandes impresoras para poder revisar con meticulosidad los mismos. Ojalá desde la Secretaría o puede ser una disposición que envíen los impresos a los miembros del Concejo para que tengamos el respaldo adecuado y de esa manera podamos visibilizar los mapas de los que se hacen referencia.

Se han dicho ya varias observaciones que se están incorporando y si sería bueno Alcalde que se permita al Secretario de Territorio que continúe con la presentación de este proyecto de Ordenanza, de tal suerte que tenga el Concejo pleno conocimiento ya en la parte formal como corresponde.

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Gracias. Voy a hacer una breve introducción del origen de esta reforma al Plan de Uso y Ocupación de Suelo; igualmente me voy a referir rápidamente a la preocupación que tiene el concejal Páez sobre cumplimiento de las disposiciones transitorias, para de una vez atenderlas y luego pasaremos directamente a cada una de las casuísticas que van a ser rápidamente expuestas a ustedes.

Cuando se aprueba la Ordenanza No. 127 que contiene Plan de Uso y Ocupación de Suelo, la Comisión de Suelo y el Concejo Metropolitano detectan 354 polígonos que no se habían registrado en un instrumento de trabajo muy importante, que se denomina la matriz de registros del cambio del PUOS. Cuando se necesita hacer la comprobación si es que esos polígonos que se originan por un caso, era un caso concreto en el sector del Troje, donde se identifica esta omisión en una matriz de registros, y se nos pide que hagamos sucesivamente una serie de análisis para saber cuántos más no se habían registrado en esta bitácora de registros de cambios. Se terminan sumando 354 casos, los famosos 354 casos no registrados en la matriz de cambios del PUOS 2016.

A partir de ese momento se dispone a la Secretaría hacer un análisis casuístico de esos casos para encasillarlos en una serie de tratamientos diferenciados, que permitan de alguna manera abonar, entender la justificación o no de esos casos, y a partir de aquello sale todo un análisis de casuística, que concluye en cinco casos que son los que ustedes van a ver un momento. Muchos de los cuales tienen justificación normativa o técnica y algunos de los cuales no tienen un origen determinado de justificación.

Entonces, la casuística que ustedes van a ver permite de alguna manera netear todo lo que sí tiene algún grado de justificación de lo que no tiene grado de justificación.

También hay que decir que en la Ordenanza 192 que es la que le sigue a la 127, esa ya data del 2017. El Concejo decide revertir todos los cambios que la Secretaría había incorporado, sin registrarlos en la matriz de cambios en el PUOS de 2016 en el PUOS 127, entonces, se hace una gran reversión de casos y se vuelve al estado original, es decir, al estado previo a la Ordenanza 127. Este es el gran mecanismo de la Ordenanza 192.

En esa Ordenanza ya se dispone a la Secretaría cuatro disposiciones transitorias, el concejal Páez solicitaba el cumplimiento de estas disposiciones transitorias y la primera de esas, es importante decirlo, que la Secretaría informe a la Comisión de Suelo y al Concejo Metropolitano, cuáles eran los cambios que no se habían registrado en la famosa matriz de cambios 2016, lo cual se cumplió. Nosotros hemos informado cuáles son en total esos 352 casos. Es la disposición transitoria primera.

La segunda disposición transitoria, ya se refirió el concejal Páez, es que en un tiempo perentorio de 45 días la Secretaría ponga a punto un instrumento de visualización de las actualizaciones del PUOS, ese instrumento está ya en funcionamiento desde hace un año y medio, está disponible desde sus teléfonos celulares, y ha tenido como dijeron el concejal Albán y Páez, una adopción tecnológica muy importante. Ahora se pueden verificar los cambios del PUOS online desde el teléfono celular y se pueden verificar para todos los predios de Quito qué Usos de Suelo y zonificación tienen. Está cumplida esa disposición. Desde la perspectiva de la Secretaría a cabalidad, no parcialmente.

Igualmente había una disposición y era la tercera de la Ordenanza 122 para que la administración general contrate una consultoría encaminada a auditar el PUOS, particularmente en los cambios que no se habían registrado. La Secretaría adelantó una

serie de gestiones con la Contraloría General del Estado y con Auditoría Interna, para ver si es que se podía a cargo de la Contraloría o de un estamento de fiscalización iniciar una auditoría sobre aquel instrumento, la respuesta fue negativa, sobrepasaba las competencias de auditoría y de Contraloría, por eso no se contrató aquella consultoría que estaba dispuesta como transitoria para la Administración General. Está documentado aquello.

Dicho esto. En el año 2018 se aprueba el último PUOS, que en realidad no modifica planos de uso y zonificación pero sí incorpora textos importantes y entre esos, cuatro disposiciones transitorias para la Secretaría y para otras Secretaría también.

La primera relacionada a obtener de la Superintendencia de control del mercado, un estudio que ratifique o rectifique un criterio de distancias entre mercados tradicionales y supermercados. Durante este período nosotros hemos hecho seguimiento con la Superintendencia de Control de Mercado para obtener dicho estudio, y no ha sido posible fundamentalmente por indisponibilidad de ese estudio y de esa política de protección de los mercados tradicionales por parte de ese estamento nacional, de manera que la tramitología y la gestión ha sido cumplida más no el estudio. Nunca pudimos obtener el estudio.

Se disponía igualmente que en un plazo perentorio de 60 días, la Secretaría de emita una resolución que permita asignar número de viviendas a predios que tenían un origen de vivienda unifamiliar o vivienda bi-familiar, en las asignaciones típicas de A36 – 37; y, 38; A3, A9; y A42. Esa disposición está cumplida, la Secretaría desde hace aproximadamente tres o cuatro meses ya está emitiendo resolución administrativa para determinar el número de viviendas en este tipo de lotes. Se ha cumplido plenamente.

La tercera disposición de la 210, estaba relacionada a un plan especial en la cabecera parroquial de Pifo, relacionada a cambios de uso de suelo múltiples por el impacto de discotecas, eso está en conocimiento de la Comisión de Suelo y ha sido enviado oportunamente. Está cumplida desde la perspectiva de la Secretaría.

Finalmente la disposición transitoria cuarta que estaba relacionada a solicitar al MAGAP que autorice los cambios para suelo industrial que se operaron en el PUOS 192, igualmente se ha cumplido parcialmente. De los ocho cambios de suelo industrial que se operaron tenemos respuesta sólo de un caso del MAGAP, pero no está en parte nuestra sino en parte del MAGAP recibir las otras respuestas, es decir, a criterio de la Secretaría concejal Páez, las 8 disposiciones han sido cumplidas por la Secretaría a cabalidad.

Dicho esto como introducción. Voy a solicitar al director que detalle cómo se han encasillado los casos y qué tratamiento se ha dado a cada una de estas casuísticas.

**ARQ. VLADIMIR TAPIA, FUNCIONARIO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Gracias. El proyecto de Ordenanza modificatoria de la 127, lo vamos a detallar cómo se llevaron las mesas de trabajo y los procedimientos para poner en cada una de las casuísticas cada uno de los 354 polígonos que no fueron registrados en la matriz de cambios.

Procede con la explicación de la siguiente lámina



## 1. FLUJO DE TRABAJO

- 5 de septiembre de 2017, la STHV remite mediante oficio n° STHV-DMPPS-5009, suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza dirigido al Abogado Sergio Garnica, se remite el informe que contiene el detalle de los 354 casos que no constan en la Matriz de Cambios 2016, estableciendo los criterios y temporalidad de los cambios.
- El 7 de noviembre de 2017, mediante oficio n° STHV-DMPPS-6246, suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza dirigido al Abogado Sergio Garnica, se remite el denominado “Informe compilatorio sobre los cambios registrados y no registrados en la Matriz de Cambios 2016 del PUOS”, que comprende los cambios realizados en el PUOS sintetizado en 5 carpetas y un cronograma de trabajo propuesto para la revisión de los casos.

Dentro del flujo de trabajo y bajo una de las disposiciones transitorias de la Ordenanza 127, se remitió el informe compilatorio sobre los cambios registrados y no registrados en matriz de cambios 2016 del PUOS, que comprenden los cambios realizados, sintetizada en cinco carpetas y un cronograma de trabajo propuesto para la revisión de los casos. A través de ese compilado, se empezaron a organizar las mesas de trabajo para la revisión caso a caso de los 354 polígonos no registrados.

Procede con la explicación de la siguiente lámina



## 1. FLUJO DE TRABAJO

Se realizaron 7 mesas de trabajo con la Comisión de Uso de Suelo para la revisión de los casos:

- 9 de octubre de 2018
- 11 de octubre 2018
- 29 de enero de 2019
- 12 de febrero de 2019
- 19 de marzo de 2019
- 28 de marzo de 2019
- 3 de abril de 2019

Los resultados de las mesas de trabajo, se compilaron en matrices para su síntesis, las cuales fueron revisadas por la Comisión de Uso de Suelo en sesiones ordinarias de:

- 8 de abril, reinstalada el 10 de abril de 2019
- 15 de abril de 2019
- 17 de abril de 2019
- 22 de abril de 2019
- 24 de abril de 2019

Dentro de este cronograma de trabajo dispuesto por la Comisión de Uso de Suelo, se realizaron siete mesas de trabajo para la revisión de cada uno de los 354 casos, con las diferentes fechas que ustedes pueden ver en pantalla.

De la siete mesas de trabajo de igual manera se dieron en cinco comisiones generales la revisión de cada una de estas matrices, entonces, se revisaron cada caso individualmente en siete mesas de trabajo y en cinco Comisiones de Uso de Suelo se compilaron las matrices para su síntesis y fueron revisadas por la Secretaría de Territorio, por la Comisión de Uso de Suelo y los concejales invitados.

Procede con la explicación de la siguiente lámina



## 2. RESULTADOS

Producto de las revisiones, los 354 casos se categorizaron de la siguiente manera:

- Matriz 1: Polígonos que se incorporan en la Matriz de Cambios 2019
- Matriz 2: Polígonos que corresponden a procesos administrativos para su incorporación al PUOS sustentados en ordenanzas o competencias administrativas de la STHV;
- Matriz 3: Polígonos en espera de verificación de información, relacionada a licencias metropolitanas urbanísticas, actividades económicas y concesiones mineras, que sustente su cambio en el PUOS;
- Matriz 4: Polígonos que deberán considerarse en las reformas de las Ordenanzas de connotación Ambiental correspondientes.
- Matriz 5: Polígonos que ratifican la reversión de asignaciones.

Las Matrices 1, 3 y 4 pasan a formar parte del texto de la propuesta de Ordenanza Modificatoria.

El resultado de estas mesas de trabajo se compiló de los 354 casos en cinco matrices de las cuales se les ha denominado de la siguiente manera:

- La matriz uno que tiene 103 polígonos de los 354. Son los polígonos que se incorporan en la matriz de cambios 2019 que está anexa a la propuesta de Ordenanza modificatoria de la Ordenanza 192, estos son los que van a reformar directamente los mapas U2 y Z2 del PUOS. Esta es la matriz número uno con 103 casos, el resto de los casos se dividen en cuatro matrices más.

- La matriz número dos son polígonos que corresponden a procesos administrativos para su incorporación al PUOS, sustentados en Ordenanzas o competencias administrativas. Esto quiere decir que cuando se revisó a cada uno, estos casos tienen su fundamento tanto técnico - legal dentro de una normativa o una Ordenanza, lo cual lo convierte no en una decisión del Concejo Metropolitano sino en un proceso administrativo de la Secretaría de Territorio, porque tiene la base legal y técnica.

- La matriz tres, son polígonos en espera de verificación de información, relacionada a Licencias Metropolitanas Urbanísticas, actividades económicas, concesiones mineras que sustenten su cambio en el PUOS. Justamente estos son los procedimientos que quedaron suspensos hasta que se recopile la información que sustenten técnicamente el cambio, entre ellos la Comisión de Uso de Suelo ha dispuesto que los de actividades económicas y concesiones mineras, se va a hacer mesas de trabajo y recopilación de información con la Dirección de Servicios Ciudadanos, para justificar técnicamente el cambio, y se pondrá en conocimiento del Concejo una vez que esa información haya sido validada por la Secretaría y armado una matriz caso a caso que sustenten el cambio.

- La matriz número cuatro son los polígonos que deberán considerarse en la reforma de las Ordenanzas de connotación ambiental correspondientes. Estos son polígonos que se encuentran dentro de Ordenanzas "ACUS", que son las Áreas de Conservación y Uso Sostenible promovidas por la Secretaría de Ambiente. La última que estuvo en tratamiento del Concejo del ACUS camino de los Yumbos, se trabajó conjuntamente con la Secretaría de Territorio, más no así las Ordenanzas de ACUS previo a la sanción de Camino de los Yumbos, donde existe una falta de detalle en la delimitación de las macro áreas de conservación de estos polígonos.

Es por eso que como son de connotación ambiental, deberán considerarse en la reformas de esas Ordenanzas específicas. Esto ya se ha trabajado con la Secretaría de Ambiente, están en conocimiento y hemos hecho mesas de trabajo justamente para identificar estos casos.

- La matriz número cinco son polígonos que ratifican la reversión de asignaciones. Estos son estrictamente polígonos que no tienen un fundamento técnico o que en la revisión de cada uno de los 354 casos no se ha acogido la propuesta de la Secretaría que ha sido en la Ordenanza 127, no se justifica su cambio, entonces, se han ingresado dentro de la matriz número cinco, son los polígonos que se ratifican con la reversión que ha sido en la Ordenanza 192 en el 2017.

De estas cinco matrices descritas que recopilan los 354 casos, las matrices Nos. 1, 3; y, 4, pasan a formar parte del texto de la propuesta de Ordenanza modificatoria.

Adicionalmente, después del análisis pormenorizado de los 354 casos, se analizaron cuatro casos que por petición expresa de los propietarios o representantes legales de los dueños, los cuales se han considerado lo suficientemente técnicamente viables para acoger un cambio a petición de cada uno de los usuarios. Esto es un cambio tanto en uso de suelo o zonificación.

En las Comisiones de Uso de Suelo se hizo conjuntamente con la Secretaría un análisis técnico de los análisis del entorno de cada uno de estos polígonos para ver la viabilidad de asumir este cambio propuesto por cada uno de los proponentes o los dueños de los terrenos. Dentro de estos casos vamos a ver rápidamente el análisis y cuáles fueron las

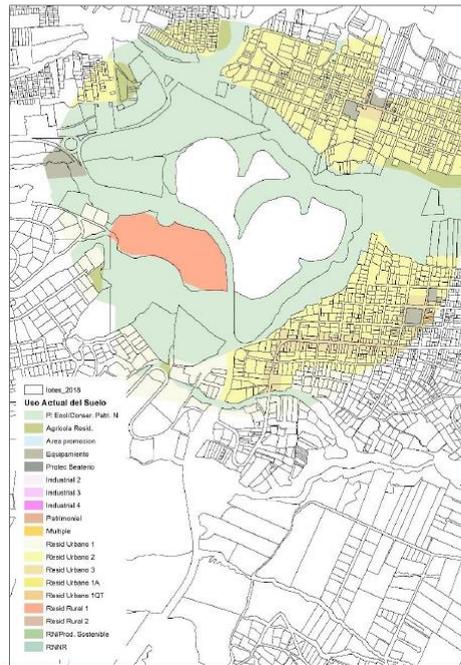
asignaciones que se dispusieron en la Comisión de Uso de Suelo después del análisis técnico.

Procede con la explicación de la siguiente lámina

### 3. CASOS ADICIONALES

Adicionalmente durante las mesas de trabajo se incorporaron 4 casos al proyecto de ordenanza:

a) Predio Familia Arroyo:



- Uso de Suelo: Residencial Rural 1 (RR1)
- Zonificaciones A1 (A602-50) y A10 (A604-50).

El predio de la familia Arroyo Acosta se encuentra a lo largo de la Av. Simón Bolívar.

**Sale de la sala de sesiones la concejala Abg. Daniela Chacón, a las 18h32 (13 concejales).**

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Tal vez una aclaración importantísima. Estos cuatro casos se agregan a los 354 no están derivados por lo tanto del PUOS 127, si no son casos nuevos de análisis pero que tienen una trayectoria muy larga en el Municipio, esto es muy importante que se diga. Tienen antecedentes de tratamientos normativos que datan en algunos casos de más de una década y que no han sido reflejados en los instrumentos de planificación urbanística por diferentes causas: causas expropiatorias, causas de cambios en los valores de la AIVA y fracaso de PUAES o cambios relacionados a suelos industriales.

Esto es importante porque pone en perspectiva histórica la justificación de haber incluido estos cuatro casos dentro de un elenco de casos que estaban relacionados eso sí a una Ordenanza anterior que es la 127.

**CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA:** Si es importante en el caso que está puesto en pantalla, que se explique también que este por ejemplo no es un caso nuevo, este es un caso que se reflejó en el PUOS de 2016, en la Ordenanza 127, pero no de la manera y el espíritu que recogió la Comisión en ese momento y luego el Concejo.

Aquí hay que recordar que se trata de predios que han sido utilizados por la municipalidad tanto para la apertura y construcción y ejecución de la avenida Simón Bolívar como el relleno sanitario. Ahí hay un valor pendiente por parte de la municipalidad con fines de expropiación y que ya están utilizados tanto para relleno y la Simón Bolívar, que es lo que la familia se comprometió y tal como dijimos en el 2016 hay una condición en este sentido, para que ante autoridad competente hagan y proceda el desistimiento a cualquier acción legal que por derecho les asiste, frente a una asignación de datos que les va a permitir usar de mejor manera los predios.

La vez anterior quedó en el PUOS de una manera que obviamente no refleja lo que la Comisión recomendó al Concejo y por eso regresa en estas circunstancias. Hay una especie de cruce frente a lo que corresponde al Municipio pagar a quienes son afectados por los dos temas, tanto la Simón Bolívar como la zona de la transferencia de basura que es en Zambiza, y pasa que ellos tienen toda la predisposición y lo han expresado de manera escrita con firma de responsabilidad, para dejar o desistir de cualquier acción legal y de esa manera proceder a que se le asigne datos de zonificación.

En el 2017 se cumplió ya parte de lo que se ha requerido y lo que faltaría son el polígono blanco que es lo que va a pasar a explicar la Secretaría de Territorio, en todo caso, si era importante resaltar que este tema no es nuevo sino que viene precisamente de lo que ya el Concejo en el 2016 lo ha venido abordando y que el día de hoy somos más específicos, para asignar datos de manera puntual en estos polígonos, obviamente, con el condicionado a que no presente ninguna acción a futuro versus la asignación que hace el Concejo Metropolitano.

**ARQ. VLADIMIR TAPIA, FUNCIONARIO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** La descripción del concejal Garnica es correcta. El predio que se encuentra justamente en blanco es el predio que se le asigna datos a través de esta propuesta a manera compensatoria del promotor o el dueño del terreno de este predio, ha ingresado varios oficios expresando su intención de asignar datos de manera compensatoria por dos afectaciones grandes. Actualmente la mitad del terreno se encuentra como zona de promoción ZC y la otra mitad del terreno que es la norte, se encuentra como protección ecológica actualmente.

Los dueños de esta familia hacen referencia a dos afectaciones por parte del Municipio, la primera es el uso de los terrenos donde se hizo el relleno sanitario de Zambiza, que

era propiedad también de la misma familia y que nunca tuvo un proceso de indemnización hacia los dueños de los predios, y el segundo es la afectación por la Simón Bolívar que también cortó por un fraccionamiento al predio que estamos viendo en blanco y al predio que estamos viendo en café, que tuvo un proceso de asignación en la Ordenanza 192.

Sin embargo, esa afectación tampoco ha sido objeto de expropiación o de indemnización por parte del Municipio y la familia Arroyo Acosta ha puesto por escrito que tiene la intención de compensación por una asignación de aprovechamiento urbanístico, donar al Municipio y renunciar a las indemnizaciones que tendría que haber hecho el Municipio para las afectaciones tanto del relleno de Zambiza como de la afectación de la avenida Simón Bolívar.

Con este sistema compensatorio dentro de la Comisión de Uso de Suelo se analizó el entorno urbanístico de este predio, para ver qué asignación es técnicamente viable en cuanto a aprovechamiento urbanístico para la totalidad del predio que es lo que solicitó la familia Arroyo Acosta.

Del análisis urbanístico se determinan dos grandes variables, la mayoría del terreno se encuentra dentro del área de protección ecológica como quebrada, que es este verde claro que acabamos de ver alrededor del predio, y dos asignaciones grandes también que son: la mancha café que también es propiedad de la familia Arroyo Acosta con un RU1-residencial urbano uno, lotes de 1000 metros y las zonas que está en color amarillo que ya están en clasificación urbana que tienen lotes de 600 y de 300 metros.

Al analizar esta área de influencia, se identificó también varias limitantes, porque no se podría asignar directamente una zonificación y uso de suelo con clasificación urbana, porque dentro de este predio tiene varias afectaciones: la primera es que está en clasificación rural y el cambio de clasificación no depende solamente de la municipalidad, depende también de la autoridad agraria nacional; y, la segunda es que se encuentra intersecado en una buena porción del terreno por el bosque protector cinturón oriental de Quito y esto también es una segunda afectación que no depende de la municipalidad sino de la autoridad ambiental nacional. Esas dos limitaciones hacen que la asignación de usos de suelo urbanos no sean técnicamente viables, y es por eso que en el análisis técnico la Comisión de Uso de Suelo, se decidió asignar un uso de suelo para la totalidad del predio de RR1- residencial rural uno, que es un uso de suelo que está adyacente a la mancha urbana, pero conserva su clasificación rural y tiene bastantes limitantes en cuanto a actividades económicas por justamente su clasificación y la zonificación con una zonificación A1, que son lotes de 602 pisos y 50% de ocupación en la mitad del terreno que se encuentra mayormente afectado por el bosque protector del cinturón verde de Quito y una segunda zonificación A10, con lote de 604 pisos de altura y 50% ocupación, en la sección o en la fracción sur del predio, en la que no está afectada por el bosque protector y se encuentra con un área útil mucho más explotable inmobiliariamente según los cortes de línea de nivel que nos ha entregado el promotor.

Entonces, estas son las asignaciones del régimen urbanístico que se proponen para este primer caso de los cuatro que no constaban dentro de los 354.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

### 3. CASOS ADICIONALES

Adicionalmente durante las mesas de trabajo se incorporaron 4 casos al proyecto de ordenanza:

**b) Hacienda Nápoles:**



El segundo también tiene una trayectoria larga dentro de la Secretaría de Territorio que es la hacienda Nápoles, esta hacienda empezó siendo un PUAE de tramitología dentro de la Secretaría de Territorio por varios años, en donde no se ha logrado poder llegar a un consenso para remitir para conocimiento del Concejo Metropolitano.

Además este PUAE se encuentra en clasificación de suelo rural y tuvo una afectación bastante importante en el cálculo de concesión onerosa de derechos, con la variación de las AIVAS para el bienio 18 - 19 el cual se cuadruplicó el cálculo de concesión onerosa de derechos para la mayoría de proyectos en clasificación de suelo rural. Este es el caso del proyecto Nápoles quien ha expresado por escrito que desiste del procedimiento de PUAE.

Dentro de este PUAE se analizó el área de influencia, determinando dos usos de suelo importantes que son el agrícola residencial con un 75.20% de la totalidad del área de influencia; y, un recurso natural producción sostenible con 24.80% del área de influencia del predio.

Con estos porcentajes excluyendo las áreas de quebradas, se determinó dentro del análisis de la Comisión de Uso de Suelo que para el 83% del área útil del predio el uso

de suelo agrícola residencial, con una zonificación A2 lotes de 1002 pisos 35% de ocupación que va en relación con el agrícola residencial que tiene la mayoría en porcentaje de uso de suelo, con la misma zonificación; y, para el 13% del área útil del predio se asigna el uso de suelo de recurso natural que es el mismo del área de influencia con una zonificación A4, lotes de 5000 m<sup>2</sup> dos pisos 5% de ocupación. Ese es el análisis del entorno inmediato de este predio y lo que se propone dentro de este caso que se incorpora a la propuesta modificatoria de la 192.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

### 3. CASOS ADICIONALES

Adicionalmente durante las mesas de trabajo se incorporaron 4 casos al proyecto de ordenanza:

#### c) Eje Interoceánica



- Uso de Suelo: Múltiple (M)
- Zonificación: A26 (A1005-40)

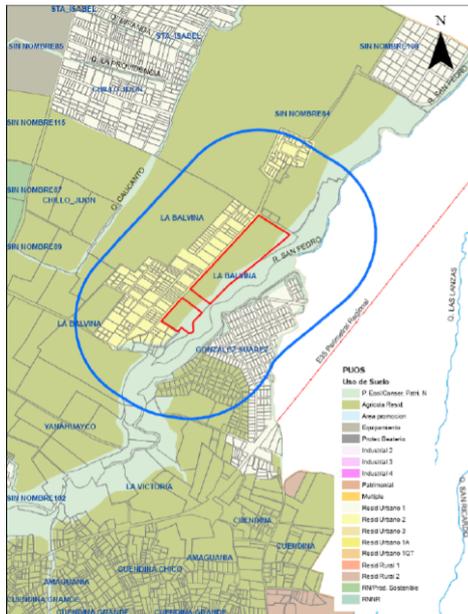
El tercer caso es una petición expresa del predio que se encuentra en la vía Interoceánica colindante con Tumbaco, que tiene una característica particular, la vía Interoceánica casi en la totalidad de su longitud tiene un uso de suelo múltiple, exceptuando sólo accidentes geográficos como quebradas y cuatro predios que son los que están en este vacío digamos que se encuentra con una asignación de RU1 - residencial urbano uno, entonces, después del análisis urbanístico del entorno y más que nada de un análisis pertinente del eje y la dinámica económica asignación del LUAE y dinámica urbanística de desarrollo de todo el eje de la Interoceánica y por el concepto de homologación del eje, se establece que para los cuatro predios que no tienen el uso de suelo múltiple se les asigne el uso de suelo múltiple con una zonificación que es concordante con la del entorno también, que es una A26, lotes de 1000 metros, cinco pisos 40% de ocupación. Esto únicamente para los lotes frentistas a la vía Interoceánica que son seis lotes que se encuentran en este sector.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

### 3. CASOS ADICIONALES

Adicionalmente durante las mesas de trabajo se incorporaron 4 casos al proyecto de ordenanza:

#### d) ZAIMELLA



#### Información predial

ZONA	LOTE MÍNIMO	COS TOTAL	COS EN PLANTA BAJA	USO DE SUELO	CLASIFICACIÓN DE SUELO
A37 (A1002-53(VU))	1.000 m <sup>2</sup>	70 %	35 %	(RU1) Residencial urbano 1 – Uni.bifamiliar	(SU) Suelo Urbano

#### PUOS análisis del contexto en % (Buffer 500 m)

PREDIO 5327967							
USO DE SUELO	AREA (m <sup>2</sup> )	%	A5002-5	A1002-35(VU)	A1003-35	D303-80	A603-35
Agricultura Resid.	748.933,46	61,15	9,71	51,45			
Resid Urbano 1	165.337,22	13,50			13,50		
Resid Urbano 2	310.441,37	25,35				21,91	3,43
	1.224.712,04						

- Uso de Suelo Industrial 2 (I2)
- Zonificación A45 (A804i-70)



Finalmente el último caso es el caso de una empresa industrial, que no cuenta con el uso de suelo industrial, actualmente está con un uso de recurso natural producción sostenible, y que ha pedido expresamente también por escrito la asignación del uso de suelo industrial con la zonificación también del entorno, esta empresa ZAIMELLA.

Dentro de este predio se implanta ya la fábrica ZAIMELLA que en PUOS anteriores tenía la compatibilidad de uso de suelo y pudo adquirir su LUAE y la puede seguir renovando mediante el proceso de preexistencia, sin embargo, argumentan que la empresa actualmente necesita implantar un proceso de expansión y que necesita un cambio de zonificación y uso de suelo según la actividad económica que están realizando, han hecho unas justificaciones económicas de aportes de más de \$10'000.000 dólares al Distrito Metropolitano en inversión de la fábrica, con una proyección de 10 millones más en los próximos cinco años y con un empleo de trabajadores de la zona con más de 600 trabajadores.

Con esos argumentos de inversión y de creación de empleo histórica de esta actividad industrial, en la Comisión de Uso de Suelo se decidió asignarle el uso de suelo industrial I2 de bajo impacto ambiental y una zonificación A45, que tiene lotes de 800 metros y 70% de ocupación en planta baja. Estos serían los cuatro casos que se incorporaron aparte de los 354 casos que no se registraron en la matriz de cambios.

**CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA:** Este tema hay que informar que es el sector de Amaguaña, está colindando con el cantón Rumiñahui y la parte blanca tiene uso industrial en el cantón Rumiñahui, es decir, estaría dentro de un gran polígono de los dos cantones, tanto del Distrito como Rumiñahui, que se dedican a este tipo de actividades industriales. Entonces es un tema muy importante.

Ya se ha dicho que la inversión ha sido muy importante, antes estuvo por el sector norte esta empresa haciendo los esfuerzos, hace varios años han ido a este lado y se encuentran con un tema de inseguridad jurídica en el sentido de que han hecho cuantiosas inversiones y estaría en riesgo, precisamente que puedan continuar ampliando en su mismo predio y desarrollando la actividad que viene o que están requiriendo como es industrial dos.

En la última sesión de la Comisión de Uso de Suelo, puse también en consideración que hay unos predios colindantes para que se asigne a los predios colindantes No. 5792932, 5792933 y 5792940, la misma zonificación que se vaya a designar al predio donde funciona la actividad económica denominada ZAIMELLA, ya que nos encontramos en la misma zona de influencia con los mismos datos del predio mencionado, tomando en cuenta las actualizaciones de zonificaciones realizadas al Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano, que se encuentra analizando la Comisión de Uso de Suelo, previo a que resuelva el Concejo Metropolitano. Petición que realiza el administrado.

Aquí hay que resaltar que es una inversión muy importante la de ZAIMELLA que genera empleo y que al tiene un negocio muy interesante que no sólo es a nivel de la República del Ecuador sino a nivel latinoamericano, pero también estos predios están previstos realizar, hay algunos galpones que a decir de los administrados inclusive hacen suelda y necesitan también ese mismo tratamiento.

Por eso hoy propongo que se tome en cuenta tal como salió de la mesa, dejando en claro que no es la misma inversión pero si es el mismo derecho ante la constitución. Gracias

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Respecto a lo indicado. De ninguna manera Presidente Garnica ha sido voluntad de la Secretaría alejarnos de los mandatos de la Comisión, generalmente nos apegamos lo más fielmente posible a las instrucciones y a las orientaciones de política pública que ustedes emiten.

Efectivamente en este caso usted bien lo diferencia, el caso ZAIMELLA tiene unos antecedentes históricos marcados, es decir, ya en el año 2011 el predio constaba con unos beneficios urbanísticos que le asignaban unos coeficientes de uso de suelo del 80% en planta baja, aseguraban compatibilidad industrial y son los cambios que el Municipio

mismo produce, posteriormente se generan esa inseguridad jurídica, afectando tanto coeficientes, como actividad y compatibilidad.

En este caso particular, usted evoca la necesidad de utilizar bajo un criterio territorial una homologación, con la finalidad de que los polígonos que se estarían situando al norte de ZAIMELLA, puedan homologarse con lo que está ocurriendo no sólo en el Distrito Metropolitano sino en el cantón Rumiñahui que es el cantón vecino, entendiendo que está en la proximidad de E35.

En el informe que hemos remitido efectivamente no consta este antecedente, quizás por la premura de remitir el proyecto de Ordenanza no se lo incorporó como una de las casuísticas circunscritas en este caso, pero bajo los justificativos y la documentación que manifiesta, pueden ser perfectamente sujetos del mismo análisis del entorno que se ha evocado.

Con eso concluyen los cuatro casos adicionales a los 354 casos. Hasta ahí lo que tenemos que informar.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** De alguna manera podría decir que lo que observé para sugerir la suspensión de la discusión, se podría asumir como observaciones, pero tengo que reiterar y enfatizar algunas cosas.

En la resolución de la Comisión claramente se establecen cinco y lo que se dice es que la matriz uno esa que se incorpora como propuesta de reforma al PUOS, únicamente esa, pero en la propuesta de Ordenanza se incluyen otras cosas y esto genera confusión y es parte del problema. La matriz tres se incorpora que son polígonos en espera de verificación de información, eso no está incorporado en la propuesta de reforma, en la propuesta de reforma se incluyen esos casos y en el texto de la propuesta de reforma se incluye ese casos y eso no fue lo que resolvió la Comisión, clarísimamente.

La matriz cuatro dice: polígonos que deberán considerarse en la reforma de las Ordenanzas de connotación ambiental, cuando se consideren esas Ordenanzas ahí se incluirá, pero se las incluye ahora. Es la primera observación.

Entonces, son la matriz número uno que son los 103 casos, en los cuales insisto, todavía hay observaciones, son los casos económicos y de concesión minera que además se requiere explicaciones adicionales. La concesión minera es una concesión hecha por el Estado nacional, porque son anteriores a cuando a la época en la que se transfirieron esas competencias al Municipio, por lo tanto es un instrumento jurídicamente válido y tiene que de alguna manera resolverse.

Hay que decir que dentro del examen de 534 casos, hay algunas que son efectivamente resueltas vía Ordenanza, es clarísimo no hay ninguna discusión, es el caso de cambios producidos por regularización de barrios por ejemplo, no necesita ninguna reforma del

PUOS. Aquí tiene que procederse administrativamente a cambiar lo que haya que cambiar para regularizar esa situación.

Hay algunos que se establecían como procedimiento administrativo, eso no fue demostrado nunca, por lo tanto quedaron excluidos. Ahí había una cierta ambigüedad respecto a si era competencia administrativa o no, eso quedó excluido porque no fue explicado ni justificado claramente, eso también tiene que excluirse. De tal manera que en términos de blanco y negro lo que hay es que considerar una matriz que es la que propone los cambios y sobre eso tendrá que pronunciarse el Concejo. Los otros son referencia necesaria y conveniente para que todo el Concejo sepa qué paso con los 534 polígonos que finalmente fueron excluidos a través de la 192. Eso es lo primero y más sustantivo.

De los cuatro casos que se han puesto me voy a referir al último, de ZAIMELLA, me parece que no se pone, pero ahí la consideración principal es que es una empresa que se reubicó por planteamiento de la municipalidad y se reubicó en un sitio donde tenía las posibilidades no sólo de implantarse sino de crecer y sobre esa base obtuvo la licencia, cambios posteriores no le impiden obtener la licencia por preexistencias pero no le permiten crecer, entonces, hay un cambio de norma posterior a la instalación que de alguna manera debe ser considerada y ese es un poco el análisis que se hizo en la Comisión, para considerar que era válido la solicitud presentada por ZAIMELLA.

Desde mi punto de vista, mismo que lo dije y pedí que conste en el análisis, los tres casos aledaños que solicitan una modificación similar, me parece que debían ser considerados por el Concejo, pero no tienen la misma justificación, en el un caso hay una justificación nacida de una historia en que el Municipio les planteó reubicarse y les dio condiciones para crecer en el futuro. Eso son nuevos casos, me parece que no era válido que la Comisión los descarte; había que ponerlo en consideración del Concejo con estos antecedentes.

A los otros casos no me voy a referir. En el caso de Nápoles hay que dar un detalle adicional y es que todo el entorno fue considerado en el PUOS y hubo un planteamiento inicial de también considerarlo en el cambio del PUOS de 2016 y finalmente quedó excluido porque había un proceso en trámite de PUAE.

Los señores promotores de ello renuncian al PUAE y han puesto una carta renunciando al PUAES, no sé qué validez jurídica tenga, pero esa es la condición que han puesto para solicitar el cambio de uso de suelo y se lo ha hecho o se lo propone hacer, en los términos que está planteado ahí considerando el entorno.

Y existe el caso de la zona de Simón Bolívar que no ha sido incluido y que debería considerárselo, porque es parte de un acuerdo y de la práctica que al parecer ha sido utilizada tradicionalmente en el Municipio para negociar ciertas expropiaciones.

En consecuencia, creo que la explicación que ha dado sobre las transitorias, me parece que no basta decir que la Secretaría cumplió el trámite, porque lo que hay que ver es si es que se concretó el procedimiento de cumplimiento de las transitorias y ahí debo decir que se puede discutir algunas cosas.

En fin, me parece que como ustedes podrán observar sin estos cuatro casos cuatro casos que han sido presentados con algún detalle, examinarlos los restantes es un ejercicio de alguna significación importante. Algunos resultan más o menos obvios, otros no son tan obvios, y por eso en la matriz que debe ser una matriz en grande, se establecen algunos criterios de por qué se acogió, sea por homologarlo dentro de las mismas zonas y algunas son correcciones incluso del propio PUOS 2016.

Entonces, hay que procesar esa información con el suficiente detenimiento, para llegar a una resolución más apropiada y con confianza que es lo que se requiere hacer en estos casos.

Como lo he hecho en otras ocasiones, la persona que me ayuda a revisar la matriz, está dispuesta a realizar algunas observaciones respecto a la matriz de los 103 casos que es la única que debería considerarse, para puntualizar algunos detalles todavía.

**CONCEJAL DR. PEDRO FREIRE:** Tengo dos puntualizaciones que hacer al respecto.

La una que se refiere a las compensaciones, mismas que deben darse, la compensación de acuerdo a lo que dispone el artículo 1583 del Código Civil es una forma de extinguir la obligación, es decir, nosotros tenemos una obligación que cumplir, primero porque se ha tomado un terreno sin declaratoria de utilidad pública, o sea, con un acto confiscatorio y eso tiene que cumplirse.

En cuanto a la Ruta Viva estoy de acuerdo con Jorge Albán, eso también debe incluirse porque hay un acuerdo entre el Municipio y esto se daba siempre porque teníamos que ejecutar la obra y no había la autorización del juez para ocupar el inmueble y ahí entra en apuros.

Otro tema que también me quedé preocupado porque le recibimos en la Comisión a un señor de Max Factory y había pedido que se cambie de uso de suelo pero le cambiaron a otro predio al colindante, lo que se ha pedido que se revise y no me dan respuesta.

Entonces, sería bueno hablar del hecho de igualdad en el caso que no se le haya tomado en cuenta a este lote, ahí viene la pregunta ¿por qué a él sí y yo estando al lado no? , entonces, sería bueno que se instruya para el segundo debate este tema importante porque al señor no se le ha tomado en cuenta.

**CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ:** Es difícil pronunciarse sobre el conjunto de los temas.

Primero porque no han sido tratados aquí; segundo porque no disponemos de los planos que finalmente están en clave señalados en la matriz y sin los planos es difícil poder verificar las observaciones y los criterios que ha sistematizado la Comisión. Más aún cuando uno de esos criterios es justamente revisar el entorno, entonces, no tenemos el plano donde consta el polígono que está haciendo materia de cambio, menos podemos ver el entorno y difícilmente podemos pronunciarnos sobre la justicia de los criterios.

Tampoco ayuda la forma en cómo está redactado en la matriz de los 103 cambios, porque esta es una Ordenanza que modifica la 127 y por tanto habría que suponer que los cambios son distintos a lo que consta en la 127. La resolución de mesa de trabajo es que se acoja lo que consta en la Ordenanza 127; en el dos que se acoja lo que consta en la Ordenanza 127.

Termino señalando que vamos a cambiar la 127, pero el 80% de las razones dice que se acoja lo que está en la 127, no se entiende.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** Expresamente se pidió que no se haga referencia a eso, es parte de las confusiones que se generan. No estamos reivindicando ningún procedimiento, eso se revirtió y ahora hay que partir del PUOS actual y lo que se va a cambiar.

**CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ:** Se lo hizo porque no tenía una justificación legal y queda una duda, porque en muchos más de la mitad de los casos la observación es que se acoja lo que está en la Ordenanza 127, entonces, no es modificatoria sino ratificatoria, lo que no tiene sentido. Y por tanto lo que solicito es que haya mayor precisión respecto a lo que se va a hacer en lo que se llena la matriz.

Entiendo, aunque no estuve en todas las mesas de trabajo, pero no tenemos capacidad para sistematizar; admiro a los colegas que tienen esa capacidad con esos argumentos y sin mapas. Y tengo que observar respecto a lo inadecuado de la información técnica que nos han dado como base para esta discusión.

Por eso quiero ratificarme en lo que dije en el sentido que debe completarse la información y verificar que contenga lo adecuado. Entiendo que si la Comisión de Uso de Suelo no está de acuerdo con la forma en la que está planteada no sé cómo vamos a un primer debate si la Comisión dice que se aprueba que esto pase a primer debate con la información de sustento, pero vemos que hay enormes discrepancias con lo que la Comisión ha resuelto. Eso es lo uno que quería señalar.

Lo otro es que debe quedar explícito, ya que en la exposición que se hizo, indicó que las matrices tres y cuatro eran parte de esta Ordenanza e incluso constan en el texto de la Ordenanza en la disposición transitoria, no sé si estamos en capacidad de estar a la espera de la información, ¿cómo sabemos si van a haber más cambios? Y me parece que la forma como fue presentada la información en este Concejo y como está redactada la disposición general segunda que está en futuro.

A mí me parece que esto no da cuenta de lo que aquí se ha insistido que son 103 casos los que estamos tratando como cambios, no queda claro respecto a la situación de estas dos matrices. De hecho, una de las disposiciones transitorias de una anterior reforma es que se haga claro respecto al futuro de esas situaciones, y que se definan los procesos administrativos y judiciales, pero lo que he solicitado es que previo a este primer debate se nos entregue un informe donde se señale explícitamente con firmas de responsabilidad, el cumplimiento de ese tipo de situaciones, porque insisto, que los cambios no autorizados en el PUOS son ilegales y eso tiene consecuencias, y me parece que por transparencia este Concejo debería insistir en que aclaren las razones de esos cambios y que se corrijan los efectos, se identifiquen y sancionen a los responsables de esa ilegalidad; porque es un tema fuerte lo que estamos tratando.

El tercer grupo de observaciones tiene que ver con estos cuatro casos. Entiendo perfectamente las observaciones que han hecho e inclusive me queda claro que son proyectos de larga data en el trámite municipal, pero sí quisiera conocer ¿cuánto significa eso si se aplicase la matriz de cambio de suelo?, sobretodo en el primer caso de los terrenos de la familia Arroyo. Porque lo que se está planteando es una compensación frente a la expropiación y deberíamos verificar que este cambio en el uso del suelo que estamos entregando a través del PUOS es equiparable con esa compensación. Esto es lo que me parece que deberíamos tener claro para verificar que no se está perjudicando a los interesados pero tampoco el Municipio se está perjudicando.

Y no sé si lo propio podemos hacer en los otros casos, ¿cuánto le significa a los propietarios de la hacienda Nápoles y de los cuatro predios sobre la Av. Interoceánica?, y no sé si a ZAIMELLA, porque me parece que es otra condición ya que ellos fueron empujados por una decisión pública a este espacio, y lo que están pidiendo es que se les permita crecer; pero en los otros tres hay un cambio de suelo que tiene un costo, al menos en las fórmulas o en los procedimientos que para otras circunstancias, que claramente no son aplicables, pero para tener una idea contextual y referencial de lo que estamos hablando.

Sobre esto mismo cuando se hace este análisis de homogeneidad con respecto al entorno, quiero insistir en la observación que hice respecto a este PUA San Sebastián, en el sentido que no estoy de acuerdo que se excluya del análisis, las áreas de quebradas y de protección ecológica, porque lo que estamos haciendo es trasladando una situación global a una situación interna de esto. Suponiendo que lo actuado es correcto y esto tiene algunas dudas, pero si ese es el procedimiento, al menos que se lo haga de manera

completa y no se excluya a aquello que tiene una calificación de protección ecológica por la ausencia de quebradas, porque lo que tendríamos que buscar es que exista un continuo en el mantenimiento de la cobertura vegetal y de los usos agrícolas o los usos de protección ecológica, que no pueden ser entendidos como parches aislados, sino que tienen que tener desarrollos territorialmente continuos. Entonces con esos argumentos solicito que se incorporen estos temas.

**CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA:** Todo lo que se ha mencionado, se ha tomado nota para poder procesar y proceder. Hay plena coincidencia, la información ha sido entregada de manera objetiva dejando en claro que las sesiones donde acompañaste Carlos, todos los planos se han presentado, es decir, no es que trabajamos a ciegas como Comisión sino que hemos recibido oportunamente la información.

Acerca del tema de Cityval, indico que es PUAE que también amerita un pronunciamiento por parte del Concejo. Este predio es de la curia y entiendo que hay un pedido de parte de la curia en entregar más de siete hectáreas a la municipalidad para que haga uso si es cómo equipamiento recreativo o con el que considere pertinente. Entonces, eso de pronto habilitaría a que se dé el tratamiento para asignación de datos a los 3 o 4 predios que están contemplados en este proyecto.

Hay que recordar que hace varios años nace la solitud de la curia para hacer un PUAE, mismo que no prospera porque desde el primero de enero de 2018 cambia el AIVA y eso genera una distorsión gigantesca que es el mismo argumento que la hacienda Nápoles y otros predios no han optado por la figura del PUAE.

Entonces, frente a la asignación de datos hay un compromiso de la curia que es la entrega de más de siete hectáreas a la municipalidad, en un sector que entiendo ha sido requerido inclusive por la comunidad para un espacio recreativo, pero en definitiva hay que tomar en cuenta el pedido de la comunidad circundante a este sector donde se ubican estos predios.

Alcalde si no hay más observaciones corresponde que se declare conocido y procedamos.

**CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ:** Acerca de lo que expuso la concejala Von Lippke.

En muchos de los predios se está planteando que se les unifique con la zonificación de un lote ubicado en Puengasí, pero no son colindantes y me parece que hay ahí una equivocación.

**SEÑOR ALCALDE:** Una vez incorporadas todas las observaciones y comentarios, declaro conocido en primer debate el proyecto de Ordenanza en discusión.

\*\*\*\*\*

Pasemos al siguiente punto en el orden del día

**2. Ordenanza Metropolitana que establece la estructura tarifaria para el Sistema  
Metropolitano de Transporte Público de Pasajeros del Distrito Metropolitano de  
Quito. (IC-O-2018-234)**

**CONCEJAL LIC. EDDY SÁNCHEZ.** Gracias Alcalde. Es necesario antes de iniciar el debate, una reseña histórica de lo que ha sido el proceso de tratamiento de esta Ordenanza.

El 14 de agosto de 2018 la Alcaldía remite a la Secretaría del Concejo y ratifica la iniciativa legislativa del ejecutivo; la Secretaría ese mismo día remite a la Comisión. Los informes tanto técnicos como legal de Procuraduría son remitido el 14 y 15 de agosto de 2018.

La Comisión sesiona y emite dictamen favorable para que vaya a primer debate el 16 de agosto. El 20 de agosto el Concejo inicia el conocimiento de esta Ordenanza, pero resuelve no dar por conocido.

<p><b>Salen de la sala de sesiones los concejales Sra. Ivone Von Lippke, Sr. Marco Ponce; y, Abg. Mario Guayasamín, a las 19h32 (10 concejales).</b></p>
--

**SEÑOR ALCALDE:** Perdón concejal. Señor Secretario por favor constate el quórum.

**SEÑOR SECRETARIO GENERAL:** Sí señor Alcalde, contamos con la presencia de diez señoras y señores concejales más la suya, por lo tanto no existe el quórum previsto en el artículo 320 del COOTAD para continuar con la presente sesión.

**SEÑOR ALCALDE:** En vista de la falta de quórum declaro clausurada la sesión. Muchas gracias.

**SIENDO LAS DIECINUEVE HORAS CON TREINTA Y TRES MINUTOS DEL LUNES SEÍS DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE, SE CLAUSURA LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO.**

<b>REGISTRO ASISTENCIA - FINALIZACIÓN SESIÓN</b>		
<b>NOMBRES</b>	<b>PRESENTE</b>	<b>AUSENTE</b>
1. SR. JORGE ALBÁN	✓	
2. LIC. SUSANA CASTAÑEDA		✓
3. INTER CARLA CEVALLOS		✓
4. ABG. DANIELA CHACÓN		✓
5. SRA. GISSELA CHALÁ	✓	
6. ABG. MIGUEL CORO	✓	
7. ABG. EDUARDO DEL POZO	✓	
8. DR. PEDRO FREIRE	✓	
9. ABG. SERGIO GARNICA	✓	
10. DR. MARIO GRANDA		✓
11. ABG. MARIO GUAYASAMÍN		✓
12. ING. ANABEL HERMOSA		✓
13. DRA. RENATA MORENO		✓
14. ING. CARLOS PÁEZ	✓	
15. SR. MARCO PONCE		✓
16. ECO. LUIS REINA	✓	
17. SR. LUIS ROBLES	✓	
18. ABG. RENATA SALVADOR		✓
19. LIC. EDDY SÁNCHEZ	✓	
20. SRA. KAREN SÁNCHEZ		✓
21. SRA. IVONE VON LIPPKE		✓
22. DR. MAURICIO RODAS ESPINEL, ALCALDE METROPOLITANO	✓	

**DR. MAURICIO RODAS ESPINEL**

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**ABG. EDUARDO DEL POZO**

**PRIMER VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO METROPOLITANO**

**ABG. DIEGO CEVALLOS SALGADO**

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

<b>REGISTRO ASISTENCIA - RESUMEN SESIÓN</b>		
<b>NOMBRES</b>	<b>PRESENTE</b>	<b>AUSENTE</b>
1. SR. JORGE ALBÁN	✓	
2. LIC. SUSANA CASTAÑEDA		✓
3. INTER CARLA CEVALLOS		✓
4. ABG. DANIELA CHACÓN	✓	
5. SRA. GISSELA CHALÁ	✓	
6. ABG. MIGUEL CORO	✓	
7. ABG. EDUARDO DEL POZO	✓	
8. DR. PEDRO FREIRE	✓	
9. ABG. SERGIO GARNICA	✓	
10. DR. MARIO GRANDA	✓	
11. ABG. MARIO GUAYASAMÍN	✓	
12. ING. ANABEL HERMOSA	✓	
13. DRA. RENATA MORENO		✓
14. ING. CARLOS PÁEZ	✓	
15. SR. MARCO PONCE	✓	
16. ECO. LUIS REINA	✓	
17. SR. LUIS ROBLES	✓	
18. ABG. RENATA SALVADOR		✓
19. LIC. EDDY SÁNCHEZ	✓	
20. SRA. KAREN SÁNCHEZ	✓	
21. SRA. IVONE VON LIPPKE	✓	
22. DR. MAURICIO RODAS ESPINEL, ALCALDE METROPOLITANO	✓	

Kathy E.