

[Handwritten signatures]



18
12

Oficio No. STHV-DMPPS-
DM Quito,
Ticket GDOC-2019-021163

2222
14 MAY 2019

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

De mi consideración:

En atención al Oficio No. SGC-2019-1425 de fecha 07 de mayo de 2019, mediante el cual y por disposición del concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo; y, conforme lo establecido en el artículo 1.1.31 del Libro I.1 del Libro I del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, remiten el expediente identificado con GDOC: No. 2019-021163, relacionado con el pedido formulado por el señor Rodrigo Mejía, quién solicita el cambio de zonificación del predio No. 5785160, a fin de que se remita para conocimiento de la Comisión, un informe técnico respecto a lo solicitado.

Al respecto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda le informa:

Antecedentes:

- La Ordenanza Metropolitana No. 192 sancionada el 19 de diciembre de 2017 modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), asigna al predio número 5785160, ubicado junto a la denominada Lotización La Leticia, el cual tiene los siguientes datos (Cuadro No. 1):

Cuadro No. 1

Clasificación de suelo	Zonificación	Lote Mínimo	COS Total	COS En Planta Baja	Uso De Suelo
(SRU) Suelo Rural	A7 (A50002-1)	50.000	2 %	1 %	(PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural

- Actualmente el predio 5785160 se encuentra fuera del límite urbano en suelo rural, al igual que la denominada Lotización La Leticia, tiene uso de suelo (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural, con zonificación A7 (A 50002-1), lote mínimo es de 50.000 m², los coeficientes y el uso de suelo vigentes no permiten el desarrollo de proyectos de urbanizaciones o lotizaciones. (Mapa No. 1).
- En el área de las laderas están sujetos a riesgos y, los eventos más frecuentes son: deslizamientos, derrumbes, hundimientos e inundaciones. Estos fenómenos se agudizan debido a la ocupación inadecuada del suelo
- Las fuertes pendientes que presenta el lote con numero predial 5785160, le expone de alguna manera a incendios forestales y movimientos en masa que son los más frecuentes, esta condición se traduce en una alta vulnerabilidad, considerando también los potenciales efectos del cambio climático y la presión de los procesos informales de urbanización. (Mapa No. 2)

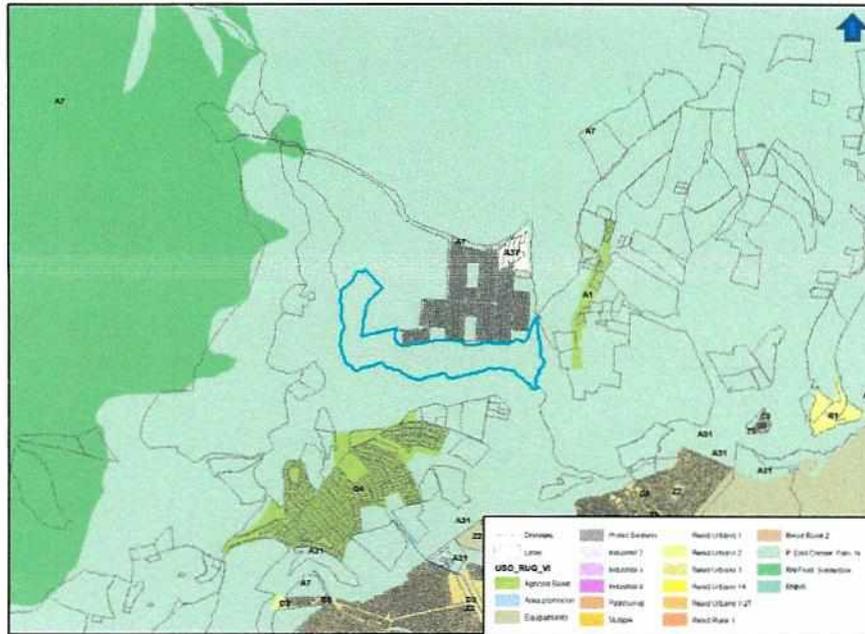
SECRETARÍA DE TERRITORIO

García Moreno N2-57 y Sucre, Ex Hogar Xavier

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: 14 MAY 2019
PBX: (+593) 39 52 300 sthv.quito.gob.ec
Nº HC: 04
Recibido por: *[Signature]*

Mapa No. 1 Uso de suelo y zonificación del predio No. 5785160



Mapa No. 2 Curvas de nivel del predio No. 5785160



Base legal:

El artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y territorios Ancestrales tiene como prioridad nacional: "a fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias.

Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial.

Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana que no cumpla con lo dispuesto en el inciso anterior. En caso que la declaratoria efectuada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano provoque daños en los suelos fértiles, corresponderá la inmediata remediación y ejercicio del derecho de repetición para quienes emitieron la decisión."

El párrafo segundo del artículo 44 establece: *"La ampliación de las zonas urbanas en tierras rurales de aptitud agraria, sin contar con la autorización de la Autoridad Agraria Nacional prevista en la Ley, carece de validez y no tiene efecto jurídico."*

El artículo 113 respecto a la expansión urbana en predios rurales indica: *"Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.*

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones

La Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), establece: *"Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales (...).*

La Ordenanza Metropolitana No. 432, reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en su Artículo 22, numeral 4, establece que: *"El PUOS tendrá vigencia de cinco años, y podrá ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes y proyectos especiales, todos los que serán aprobados por el Concejo Metropolitano."*

Criterio Técnico:

De conformidad al artículo 22, numeral 4 antes referido, establece:

"El PUOS tendrá vigencia de cinco años, y podrá ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes y proyectos especiales, todos los que serán aprobados por el Concejo Metropolitano".

Razón por la cual los cambios de clasificación de suelo urbano y rural, al igual que el uso de suelo y zonificación, no se realizan de manera individual o de lote en lote, se aplican en función a las



atribuciones y competencias establecidas en la ley y las ordenanzas, y a través de los análisis y estudios técnicos derivados de la aplicación de los instrumentos de planificación mencionados.

La información y las asignaciones tanto de clasificación de suelo, uso principal y zonificación son las determinadas en los mapas vigentes anexos a la Ordenanza Metropolitana No. 192, por lo tanto se ratifican las asignaciones del predio No. 5785160 que son las señaladas y constantes en los respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM).

Atentamente,

Arq. Vladimir Tapia

DIRECTOR METROPOLITANO DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO

Adjunto documentación constante en 9 hojas útiles, incluye tres planos en formato A1

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA – UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. P. Ortega	DMPPS	2019-05-08	

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

Quito, 11 de octubre de 2018

Señor Doctor

Sergio Garnica

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE SUELO ILUSTRE MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Presente:

De nuestras consideraciones.-

JOSÉ RODRIGO MEJÍA BALSECA, portador de la cédula de ciudadanía número 170254741-3, ecuatoriano, de estado civil viudo, después de saludarle respetuosamente, se dirige a usted y a quienes integran la Comisión de Suelo, con el fin de expresarle y solicitarle lo siguiente:

1. ANTECEDENTE

En mi condición de directivo del Comité Pro-mejoras "La Leticia" tengo el pleno conocimiento que se aprobó el fraccionamiento de la propiedad de la sra. Leticia Echanique a lotes de 200 metros (adjunto documento pertinente), los mismos que inclusive en la actualidad y desde aproximadamente 18 años atrás se han entregado ya títulos de propiedad a través de escrituras públicas

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
 ALCALDÍA

RECEPCIÓN

Fecha: **11 FEB 2019** Hora **11:53**

Nº. HOJAS 12
 Recibido por: ah

*Comisión de
 Uso de Suelo*

11/02/2019

f

debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, por lo que ha permitido que en el sector se desarrolle el crecimiento de estos barrios y obviamente se marque necesidad de adquirir lotes pequeños para suplir la demanda de lotes para vivienda.

Ante esta necesidad, y frente a la demanda existente se hace necesario marcar propuestas lógicas de una zonificación de este sector y que los terrenos circundantes tengan una zonificación de acuerdo a la demanda.

2. PETICIÓN

Toda vez que soy propietario de un macro lote de aproximadamente 57 hectáreas y ante lo expuesto, me permito solicitarle se digne disponer el trámite pertinente para EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE LA ACTUAL SUELO RURAL a lote mínimo de 200 m².

Que, simplemente sería la ampliación de la lotización "La Leticia", que insisto se ha aprobado lotes de 200m².

En la seguridad de ser atendidos favorablemente, toda vez que, el crecimiento de la parroquia y Quito así lo exigen, me anticipo en expresarle mis más sinceros agradecimientos.

Para el trámite pertinente adjunto la siguiente documentación:

1. Copia de cédula de ciudadanía.
2. Certificado de Hipotecas y gravámenes.
3. Pago de Impuesto Predial
4. Cédula Catastral.
5. Plano de levantamiento topográfico.

6. Plano de Levantamiento planimétrico de "La Leticia".
7. Plano de ubicación de la zona.

3. NOTIFICACIONES

Para los efectos legales pertinentes señalo como mi domicilio legal, el Casillero Electrónico; dr.marcelobalseca@hotmail.com y el Casillero Judicial No. 3789 del Palacio de Justicia perteneciente a mi Abogado Patrocinador, Doctor Marcelo Balseca Noroña, profesional del Derecho, a quien autorizo para que suscriba y presente en mi nombre y representación cuanto escrito sea necesario, así como asista a cuantas diligencias se requieran en procura y defensa de mis intereses, dentro de esta causa.

Atentamente,

Sr. Rodrigo Mejía

C.C. /70284741-3



Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Dirección Metropolitana de Catastro



CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD

DOC-CCI-01 DOCUMENTO INFORMATIVO # 113992 2017/09/14 11:52

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C: 1702547413
Nombre o razón social: MEJIA BALSECA JOSE RODRIGO Y HRDS

DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 5785160
Geo clave:
Clave catastral anterior: 4410321001000000000
Denominación de la unidad:
Año de construcción:
En derechos y acciones: SI

Destino económico: HABITACIONAL / AGROPECUARIA

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 0.00 m2
Área de construcción abierta: 0.00 m2
Área bruta total de construcción: 0.00 m2
Área de adicionales constructivos: 0.00 m2

AVALÚO CATASTRAL

Avalúo del terreno: \$ 94,722.16
Avalúo de construcciones: \$ 0.00
Avalúo de construcciones: \$ 0.00
Avalúo de adicionales: \$ 0.00
Avalúo total del bien inmueble: \$ 94,722.16

AVALÚO COMERCIAL DECLARADO

Avalúo del terreno:
Avalúo de construcción:
Avalúo total:

DATOS DEL LOTE

Clasificación del suelo: Suelo Rural
Clasificación del suelo SIREC-Q: RURAL
Área según escritura: 572,000.00 m2
Área gráfica: 575,267.43 m2
Frente total: 889.00 m
Máximo ETAM permitido: 2.00 % = 11,440.00 [SRU]
Área excedente (+): 3,267.43 m2
Área diferencia (-): 0.00 m2
Número de lote: -
Dirección: 2763 CALLE S/N
Zona Metropolitana: LA DELICIA
Parroquia: NONO
Barrio/Sector: LAS TENERIAS

IMPLANTACIÓN DEL LOTE



FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA

Fotografía de fachada no disponible

PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	MEJIA BALSECA JOSE RODRIGO	1702547413	100	SI

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no da, ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el Organismo Competente del MDMQ.

NOTIFICACIÓN DE AVALÚO

Realizada la actualización catastral del terreno, construcciones o adicionales constructivos implantados en el predio por gestión del administrado, y siendo que este movimiento genera una nueva valoración del inmueble, el presente documento constituye el acto administrativo con el cual se notifica el nuevo avalúo del predio a su titular; notificación que la recepta el propietario en el correo electrónico personal consignado en el formulario de solicitud de actualización del catastro presentado para el efecto.

El administrado encontrándose en desacuerdo con el avalúo, podrá presentar en el plazo máximo de 30 días conforme al artículo 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, el correspondiente reclamo administrativo ante el Director Metropolitano de Catastro.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Para los casos de regularización de superficies de terreno que se encuentran dentro del Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, el presente documento, siempre que conste con la firma de responsabilidad de la Autoridad Administrativa Competente o su delegado; (1) constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, dejando a salvo el derecho de terceros que se crean perjudicados.

"ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el Título