

Manuel Uiso
Suarez
Alcalde



2
2227

Oficio No. STHV-DMPPS-DM Quito,
Ticket GDOC-2019-054471

14 MAY 2019

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

Asunto: Enviando informe sobre factibilidad de cambio de uso de suelo del predio 124398 de la Empresa DIFARE S. A.

De mi consideración:

En atención al Oficio No. SGC-2019-1424 de fecha 7 de mayo de 2019, mediante el cual 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 Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, remiten el expediente identificado con el GDOC No. 2019-054471, relacionado con el pedido formulado por el señor Armando Torres González, representante legal de la Distribuidora Farmacéutica Ecuatoriana (DIFARE) S. A., a fin que se remita para conocimiento de la Comisión el respectivo informe de lo solicitado.

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

Antecedentes:

La Compañía DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA (DIFARE) S. A., es propietaria del inmueble ubicado en la Urbanización Plaza Chica No. 2 de la parroquia de Alangasí, identificado con numero predial 124398, clave catastral 22323-01-001.

Las edificaciones existentes en el lote se destinaron al funcionamiento de las bodegas de la Compañía DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA (DIFARE) S. A., hasta el año 2014, por el transcurso de cinco años por cambio de instalaciones actualmente se encuentran en abandono y sin funcionamiento, por lo que se ha procedido a desmantelar los galpones y las áreas administrativas.

El plan de cierre de las instalaciones fue presentado el 30 de octubre de 2014 y el Director de Gestión de Calidad Ambiental de la Secretaría de Ambiente del DMQ, mediante oficio No. SA-GCA-LIC-2017-3465 de 26 de agosto de 2017, se aprueba la Auditoría Ambiental de cierre y abandono de las instalaciones de la Compañía.

A partir del 1 de abril de 2014 las bodegas de la Compañía DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA (DIFARE) S. A., vienen funcionando en la parroquia de Pífo.

De acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana vigente, las regulaciones del predio No. 124398 son:

Clasificación de suelo	Zonificación	Lote Mínimo	COS Total	COS En Planta Baja	Uso De Suelo
(SU) Suelo Urbano	A15 (A1004i-60)	1.000	240 %	60 %	(I2) Industrial 12



García Moreno N2-57 y Succe. Ex Hogar Xaver
FECHA: 14 MAY 2019 11:49:3
N° HOJA: 143
Recibido por: Alex P.



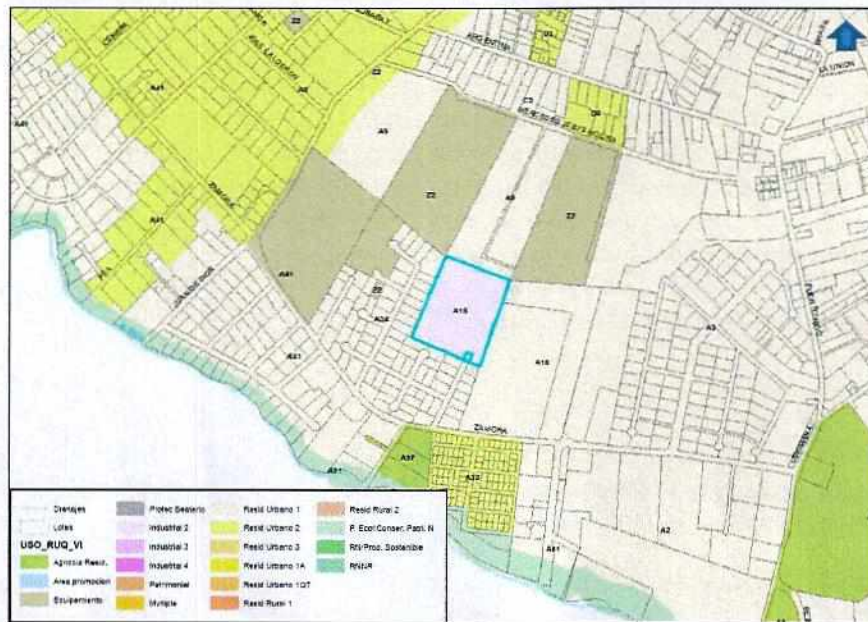
FECHA: 14 MAY 2019 11:49:3
PBX: (+593) 39 52 300 sthv.quito.gob.ec
N° HOJA: 02
Recibido por: Alex P.

14-
146

La Urbanización Playa Chica No. 2 son propiedades colindantes con el inmueble de la Compañía, fue aprobada y mantienen la condición de uso de suelo Residencial, no así el predio No. 124398 que se lo considera como Industrial 2.

Los terrenos de la urbanización son urbanizables y existen construcciones de residencias, educación, deportiva, comercial, religiosa, predominando los predios declarados en propiedad horizontal.

Mapa No. 1 Uso de suelo y zonificación del predio No. 124398 (DIFARE) S. A.



Fuente: Plan de Uso y Ocupación del Suelo, OM 127-192

Con lo antes expuesto solicitan la factibilidad de unificar las condiciones urbanas del sector con uso predominante Residencial, por lo que debe cambiarse la condición de Industrial 2 a Residencial al predio No. 124398, propiedad de la Compañía DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA (DIFARE) S. A.

Se adjunta en el expediente varios documentos:

- Registro Único de Contribuyentes (SRI)
- Escritura del poder especial que otorga la Compañía DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA (DIFARE) S. A. a favor del señor Armando Vicente Torres.
- Oficio No. SA-GCA-LIC-2017-3465 respecto a la Auditoría Ambiental de Cierre y Abandono de la DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA (DIFARE) S. A.
- Expediente de la Auditoría Ambiental de cierre y abandono de la Compañía DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA (DIFARE) S. A.
- Acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de los Accionistas de la Compañía DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA (DIFARE) S. A.

Base legal:

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.”*

El Artículo... (21) de la Ordenanza Metropolitana No. 432, reformativa de la 172, establece los Instrumentos complementarios que forman parte del sistema de planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

- a) Los Planes de escala metropolitana: Planes Maestros.
- b) Los Planes de escala zonal: Planes Parciales.
- c) Los Planes de escala parroquial o sectorial:
 - (i) Planes de Ordenamiento Territorial;
 - (ii) Planes Especiales; y,
 - (iii) Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales (PUAE).

Para efectos de promover un PUAE, el artículo 1 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, indica: *“... los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) entendidos como instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral, de iniciativa pública o privada; que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que requieran determinaciones diferentes a las establecidas en el plan de uso y ocupación del suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.”*

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.

Por las características del lote, como alternativa para modificar las asignaciones de uso y zonificación actuales del mencionado predio, el promotor tiene la opción de planificar y desarrollar un Proyecto Urbanístico-Arquitectónico Especial (PUAE), en base a los instrumentos complementarios de planificación constantes en los artículos antes evocados.

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 140 hojas útiles y un CD.

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA – UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. P. Ortega	DMPPS	2019-05-09	

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

Quito DM, 24 de Abril de 2019

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
**PRESIDENTE COMISIÓN USO DE SUELO
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**
Presente.-

*Mano Usó
Sergio Garnica Ortiz
24/4/2019*

2019-054471
DIFARE
GRUPO
QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
FECHA: **24 ABR 2019** HORA: 10:40
Nº HOJA: 140 + 1 CD
Recibido por: DIEXP.

De mi consideración:

Armando Vicente Torres González con cedula de ciudadanía No. 1102081575 en calidad de Representante Legal de la Compañía DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA (DIFARE) S. A. hace llegar un cordial saludo y los mejores deseos en sus delicadas funciones; al mismo tiempo expone y solicita lo siguiente:

Antecedentes

1. La Compañía DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA (DIFARE) S. A. es propietaria del bien inmueble ubicado en la Urbanización Playa Chica No. 2, de la Parroquia Alangasí, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha; adquirido mediante escritura de compraventa otorgada el 14 de diciembre de 2009 en la Notaria Vigésima Novena del Cantón de Guayaquil inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 30 de diciembre de 2009, identificado en el registro catastral con el predio No. **124398** con clave catastral No. 22313-01-001.
2. Los linderos de la propiedad a la fecha son:

NORTE Conjuntos Habitacionales LOS HELECHOS VERDES 1 Y 2
clave catastral (22213-01-024) y (22213-01-025).



SUR varios lotes de la Urbanización Playa Chica No. 2 y calle pública.



ESTE propiedad de la Universidad Andina Simón Bolívar (22313-01-002) y Conjunto Habitacional LAS ORQUIDEAS (22313-01-037)



OESTE varios lotes de la Urbanización Playa Chica No.2.



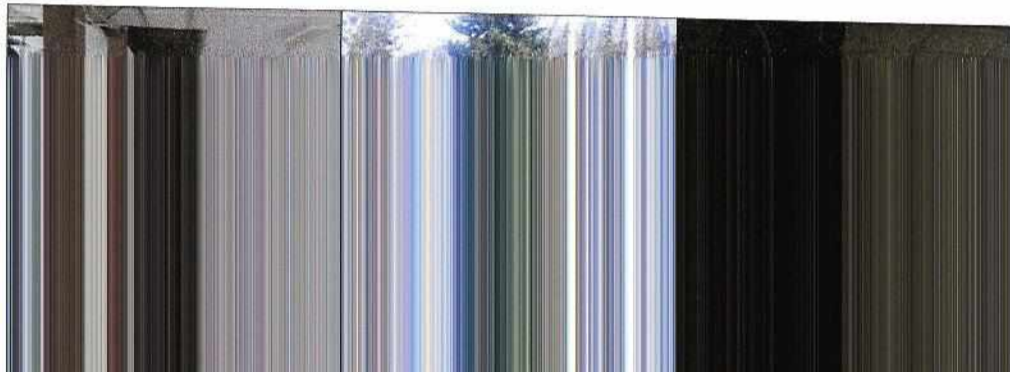
3. El lote de terreno de propiedad de la Compañía DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA (DIFARE) S. A. se encuentra ubicado dentro de la Urbanización Playa Chica No. 2, el ingreso se lo realiza por las puertas de acceso a la urbanización.



4. Por las edificaciones existentes en la propiedad, al momento de la compraventa, se le destino para que funcionaran las bodegas de la Compañía DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA (DIFARE) S. A. hasta **el año 2014**, por cambio de las instalaciones; es decir, cinco años, tiempo en el cual se ha encontrado en abandono y sin funcionamiento alguno dichas construcciones, procediéndose con la desmantelación respectiva, tanto de los galpones como de la construcción principal, áreas administrativas.

El Plan de Cierre de las instalaciones fue presentado el 30 de octubre de 2014 y el Director de Gestión de la Calidad Ambiental de la Secretaria de Ambiente del GAD del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Oficio No. SA-GCA-LIC-2017-3465 de 29 de agosto de 2017 aprueba la Auditoria Ambiental de Cierre y Abandono de las instalaciones de la propiedad de la Compañía DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA (DIFARE) S. A. ubicada en la Urbanización Playa Chica No. 2, de la Parroquia Alangasí, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, con el 100% de cumplimiento.







El Plan de Cierre de las instalaciones fue presentado el 30 de octubre de 2014 y el Director de Gestión de la Calidad Ambiental de la Secretaría de Ambiente del GAD del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Oficio No. SA-GCA-LIC-2017-3465 de 29 de agosto de 2017 aprueba la Auditoria Ambiental de Cierre y Abandono de las instalaciones de la propiedad de la Compañía DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA (DIFARE) S. A. ubicada en la Urbanización Playa Chica No. 2, de la Parroquia Alangasí, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, con el 100% de cumplimiento.

4. Por las edificaciones existentes en la propiedad, al momento de la compraventa, se le destino para que funcionaran las bodegas de la Compañía DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA (DIFARE) S. A. hasta el año 2014, por cambio de las instalaciones; es decir, cinco años, tiempo en el cual se ha encontrado en abandono y sin funcionamiento alguno dichas construcciones, procediéndose a la desmantelación respectiva, tanto de los galpones como de la construcción principal, áreas administrativas.





5. Cabe informar, que a partir del 1 de abril de 2014 las bodegas de la Compañía DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA (DIFARE) S. A. vienen funcionando en la parroquia rural de Pifo.
6. Realizada la consulta en la página web de la municipalidad, servicios en línea, opción Informe de Regulación Metropolitana, observamos que la propiedad se encuentra regulada con la zonificación **A15 (A1004i-60) con Uso de suelo (12) Industrial 2.**
7. La Urbanización Playa Chica No. 2 así como las propiedades colindantes del bien inmueble, mencionado tantas veces, fueron aprobados, regularizados y mantienen la condición de **USO DE SUELO RESIDENCIAL**, *no así, solo al predio No. 124398 con clave catastral No. 22313-01-001 en la actualidad se lo considera como **INDUSTRIAL 2.***
8. El terreno se halla en una zona netamente urbanizable, donde se encuentran inmuebles con uso de suelo residencial, educativa, deportiva, comercial, religiosa, predominando predios declarados en propiedad horizontal y por las características constructivas propias del sector no existe propiedad alguna destinada al uso industrial.
9. Por lo expuesto, y considerando que no es factible, recomendable, técnica y urbanísticamente tener una sola propiedad con el uso de suelo Industrial dentro de una zona general que mantiene y predomina el uso de suelo **RESIDENCIAL**, por lo que es menester se **restituya y se cambie** la condición de uso de suelo **INDUSTRIAL 2 a RESIDENCIAL** al predio No. 124398.
10. En lo referente a la normativa que regula el Uso de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, tenemos:
 - El numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución manifiesta que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural."; (...)2.- "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (..)".
 - El numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene

la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

- El artículo 57, concordancia con el artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer, entre otras, "x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra";

PEDIDO

En razón de los antecedentes, de la normativa legal que rige sobre la materia, de las condiciones propias de la zona donde se encuentra ubicada la propiedad, de las características residenciales del sector, del alto riesgo y complicaciones que podría presentarse al mantener un predio industrial en una zona netamente residencial, **solicito** que se tomen las acciones que el caso amerita y se proceda a la **RESTITUCION Y CAMBIO del uso de suelo a RESIDENCIAL** del predio No. **124398** de propiedad de la Compañía DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA (DIFARE) ubicada en la Urbanización Playa Chica No. 2, de la Parroquia Alangasí, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha.

Al pedido adjunto un CD de la ayuda memoria fotográfica, en donde se podrá observar un poco más amplia las condiciones residenciales y las características constructivas de la zona y de la propiedad.

Las notificaciones las recibiré en la Av. 6 de Diciembre N31-110 y Whimper, Edificio Tenerife, piso 7, teléfono Nos. 0983381010; Email: cesar.puga@grupodifare.com.

Sabedor de la atención favorable a la presente reitero mi reconocimiento de gratitud y estima, de usted señor Presidente

Atentamente


Armando Vicente Torres González
Representante Legal
DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA (DIFARE) S. A.
c. c. No. 1102081575

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Dirección Metropolitana de Catastro



CÉDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD

ALCALDIA

DOC-CCR-01

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

2019/04/14 15:16

C.C./R.U.C.: 0990858322001
Nombre o razón social: DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA DIFARE S.A.

IMPLANTACIÓN DEL LOTE

TMO - 2019-04-14

V 7.0



DATOS DEL PREDIO
Número de predio: 124398
Geo clave: 170110510119083111
Clave catastral anterior: 2231301001000000000
Denominación de la unidad:
Año de construcción: 1990
En derechos y acciones: NO
Destino económico: INDUSTRIAL



ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN
Área de construcción cubierta: 8,315.04 m2
Área de construcción abierta: 310.97 m2
Área bruta total de construcción: 8,626.01 m2
Área de adicionales constructivos: 102.07 m2

AVALÚO CATASTRAL
Avalúo del terreno: \$ 2,550,000.00
Avalúo de construcciones: \$ 1,825,870.11
Avalúo de construcciones: \$ 17,181.09
Avalúo de adicionales: \$ 4,337.98
Avalúo total del bien inmueble: \$ 4,397,389.18

FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA



AVALÚO COMERCIAL DECLARADO
Avalúo del terreno:
Avalúo de construcción:
Avalúo total:

DATOS DEL LOTE
Clasificación del suelo: Suelo Urbano
Clasificación del suelo SIREC-Q: URBANO
Área según escritura: 30,000.00 m2
Área gráfica: 29,644.30 m2
Frente total: 48.60 m
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 3,000.00 m2 [SU]
Área excedente (+): 0.00 m2
Área diferencia (-): -355.70 m2
Número de lote:
Dirección: Oe9 - S/N
Zona Metropolitana: CHILLOS
Parroquia: ALANGASI
Barrio/Sector: SIN NOMBRE10

PROPIETARIO(S)			
#	Nombre	C.C./RUC	%
1	DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA DIFARE S.A.	0990858322001	100
			Principal
			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 si 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.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS
Conforme Ordenanza Metropolitana 0126, sancionada el 19 de julio de 2016; El presente documento, constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. El administrado declara y acepta bajo juramento, que los datos consignados en el mismo, son los que corresponden a la realidad física de su lote de terreno y que por lo tanto no afecta el derecho de terceros ni a bienes inmuebles municipales. El área de terreno que se regulariza es de 29644.30 m2.

-135-

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Dirección Metropolitana de Gestión Urbana

QUITO

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

https://pam.quito.gob.ec/mdmq_web_irm/irm/irm.jsf

Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.

Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.

Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Secretaría de Territorio Habitay Vivienda
2011 - 2019

(1276222) 22213-01-024 → P.M. LOS HELECHOS VERDES
(1276222) * 22213-01-025 → P.M. HELECHOS VERDES

📌 Marca de posición sin título

Mapa sin título

Escribe una descripción para tu mapa.

Leyenda

📌 Marca de posición sin título

📌 Marca de posición sin título

"DREINER DE SAN RAFAEL"
22213-01-037

📌 Playa Chica

📌 Marca de posición sin título



Google Earth

Image © 2018 DigitalGlobe

90 m

22213-01-002
UNIBESTOP AHON P
SININ BOLIVIA