

García Moreno
Sucre
15/5/2019

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 113202.

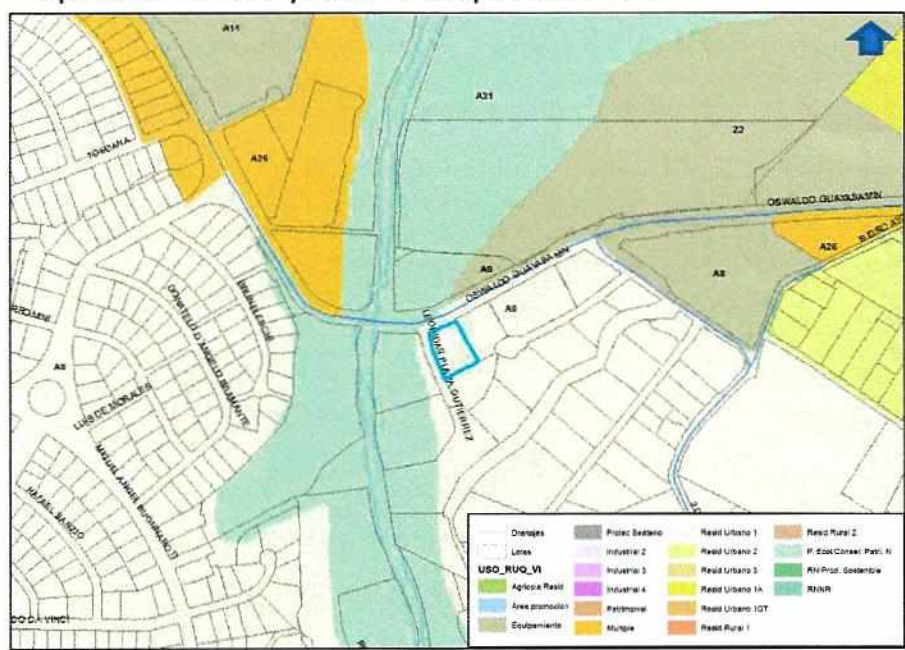
De mi consideración:

En atención al Oficio No. SGC-2019-1358 de fecha 30 de abril 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 Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, remiten el expediente identificado con el GDOC No. 2019-039427, suscrito por el señor José Ignacio Holguín, quien solicita cambio de zonificación del predio No. 113202, a fin que se remita para conocimiento de la Comisión el respectivo informe de lo requerido.

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

Antecedentes:

Mapa No. 1 Uso de suelo y zonificación del predio No. 113202



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

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 113202, con un área de 2.515 m2, ubicado en la Av. Oswaldo Guayasamín (Interoceánica), sector Tolagasí de la parroquia de Tumbaco, los siguientes datos:

CUADRO No. 1

Clasificación de suelo	Zonificación	Lote Mínimo	COS Total	COS En Planta Baja	Uso De Suelo
(SU) Suelo Urbano	A8 (A603-35)	600	105 %	35 %	(RU1) Residencial Urbano 1

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.”*

Criterio Técnico:

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. 113202, 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 21 hojas.

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA – UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. P. Ortega	DMPPS	2019-05-13	

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

Resolución de uso
Swamp
14/05/2019

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 113202.

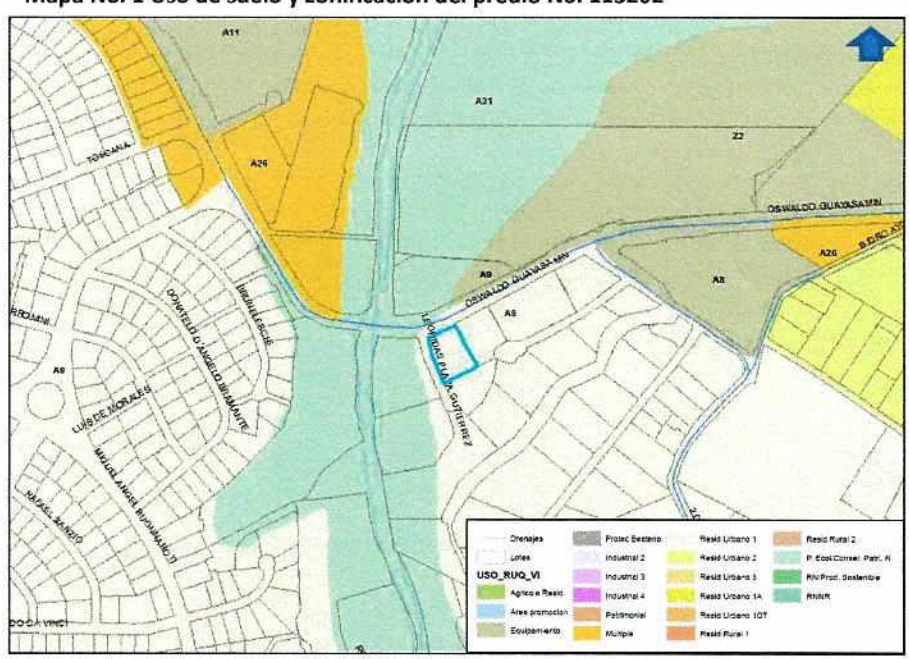
De mi consideración:

En atención al Oficio No. SGC-2019-1358 de fecha 30 de abril 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 Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, remiten el expediente identificado con el GDOC No. 2019-039427, suscrito por el señor José Ignacio Holguín, quien solicita cambio de zonificación del predio No. 113202, a fin que se remita para conocimiento de la Comisión el respectivo informe de lo requerido.

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

Antecedentes:

Mapa No. 1 Uso de suelo y zonificación del predio No. 113202



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

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 113202, con un área de 2.515 m2, ubicado en la Av. Oswaldo Guayasamín (Interoceánica), sector Tolagasi de la parroquia de Tumbaco, los siguientes datos:

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN
FECHA: 14 MAY 2019 HORA: 11:27
sthv.quito.gov.ec
Recibido por: *Alex P.*

CUADRO No. 1

Clasificación de suelo	Zonificación	Lote Mínimo	COS Total	COS En Planta Baja	Uso De Suelo
(SU) Suelo Urbano	A8 (A603-35)	600	105 %	35 %	(RU1) Residencial Urbano 1

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.”*

Criterio Técnico:

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. 113202, 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 21 hojas.

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA – UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. P. Ortega	DMPPS	2019-05-13	

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

Reguero V. V.
Susana
27/03/2019

Quito, 25 de marzo de 2019.

Señor Licenciado
 Sergio Garnica
PRESIDENTE DE LA COMISION DE SUELO
 Distrito Metropolitano de Quito

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: **27 MAR 2019** HORA: **8:45**

Nº HOJ: **21h -**

Recibido por: *[Firma]*

En su despacho:

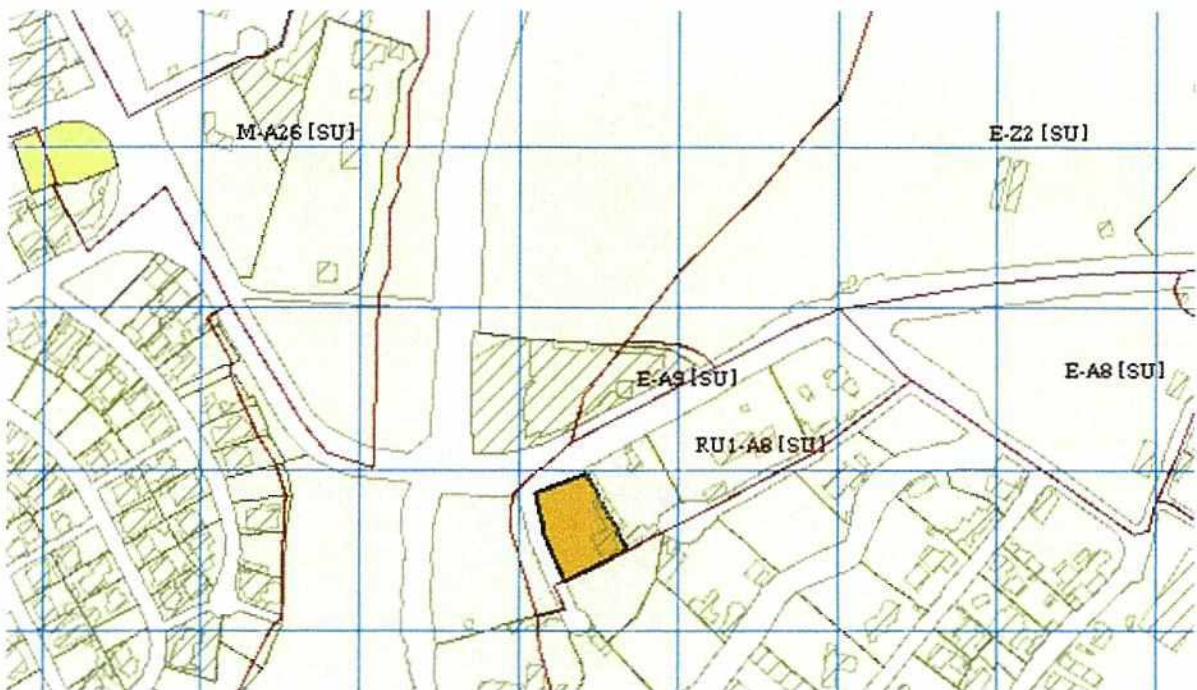
Por medio del presente le hago llegar un cordial saludo y augurios de que la actividad legislativa presidida por Usted en la Comisión de Suelo, culmine aportando como hasta ahora, con el desarrollo sostenible de la ciudad, ajustada a un ordenamiento territorial que permite la intervención de los ciudadanos en las tomas de las decisiones territoriales.

El crecimiento de Quito ha conformado una ciudad dispersa donde se evidencian problemas de movilidad, afectaciones de contaminación y manejo inadecuado de desechos, así como políticas de incentivo a la inversión inadecuadas, lo que han motivado al alejamiento de la importante actividad industrial y comercial de la capital.

Hacia los últimos años estas tendencias de crecimiento y afectaciones de la mancha urbana en Quito han empeorado, la tendencia de crecer hacia las periferias y las obras que promueven dicha expansión ha generado que el espacio urbano en el territorio se encuentre aún más cerca de parroquias tales como Guayllabamba (Norte), Machachi (Sur) y la inclusión de los valles orientales como Los Chillos, Tumbaco y Cumbayá. Las parroquias rurales en las periferias del territorio de Quito ya no están desconectadas, sino por el contrario, la creciente mancha urbana del distrito absorbió dichos asentamientos convirtiéndolos inmediatamente en barrios y lugares de proyección. Tumbaco y Cumbayá se convirtieron en parroquias urbanas.

La presencia de la RUTA VIVA que de alguna manera influencia en el predio de nuestra propiedad, ha estimulado el crecimiento de la construcción y la habilitación del suelo de las zonas aledañas a su trazado, sin una planificación previa que optimice el territorio y evite las consolidaciones carentes de servicios y equipamientos.

El predio No 113202, con clave catastral 10217-07-001 ubicado en el eje longitudinal de la vía Interoceánica Oswaldo Guayasamín, tiene una zonificación A8(603-35) con uso de suelo RU1 que no tiene relación con el desarrollo de las actividades que se vienen dando a lo largo de esta vía, donde ya se tiene el Uso Principal Múltiple, como se lo puede observar en los gráficos siguientes:



El crecimiento planificado debe tomar en cuenta la participación ciudadana y de todos los actores sociales, políticos y económicos, que además somos quienes contribuimos con el desarrollo y la generación de empleo en nuestra querida capital.

Estos canales de participación no han sido claramente definidos, pero en la normativa Metropolitana si se cuenta con herramientas de planificación como los planes parciales, planes maestros y planes de ordenamiento territorial, con los ajustes correspondientes en el Plan de uso y ocupación del suelo (PUOS), donde podemos participar con nuestro contingente y con nuestras ideas para contribuir con el crecimiento ordenado que

contingente y con nuestra ideas para contribuir con el crecimiento ordenado que aspiramos se convierta en política institucional y que sea acogida y aplicada por la mayoría de la población.

en el Plan de uso y ocupación del suelo (PUOS), donde podemos participar con nuestro El COOTAD, en el capítulo III, Artículo 302 habla sobre .- Participación ciudadana.- *"Los ciudadanos y ciudadanas, en forma individual y colectiva podrán participar de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos y en el control social....Los Gobiernos Autónomos Descentralizados reconocerán todas las formas de participación ciudadana, de carácter individual y colectivo,(el subrayado es mío) incluyendo a aquellas que se generen en las unidades territoriales de base, barrios, comunidades, comunas y aquellas organizaciones propias de los pueblos y nacionalidades, en el marco de la Constitución y la ley."*

Por tal motivo solicitamos se tenga en cuenta nuestro pedido de cambio o unificación del USO Principal del eje vial de la Interoceánica Oswaldo Guayasamín de RU1 a MULTIPLE, de acuerdo con la consolidación actual de las actividades que ya se vienen desarrollando

En espera de contar con una respuesta favorable a nuestro justo pedido, o que se incluya en la próxima actualización del PUOS que se tiene que hacer de acuerdo con la normativa vigente, me suscribo.

Atentamente,



Jose Ignacio Holguin C.
Gerente General
Autosierra S.A

Adj. Consulta de datos, cédula catastral, fotos del terreno

CC.. Arq. Jacobo Herdoiza Secretario de Territorio, Habitat y Vivienda

Fernando Samaniego
0999827061
fsamaniego@proauto.com.ec

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Dirección Metropolitana de Catastro



CÉDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD

DOC-CCR-01

2019/03/14 10:11

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 1704139318
Nombre o razón social: KURTH GONZALEZ BERNHARD NORBERT WILHELM Y OTRA

IMPLANTACIÓN DEL LOTE



DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 113202
Geo clave: 170109840074006111
Clave catastral anterior: 1021707001000000000
Denominación de la unidad:
Año de construcción: 1990
En derechos y acciones: SI
Destino económico: HABITACIONAL

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 330.71 m2
Área de construcción abierta: 0.00 m2
Área bruta total de construcción: 330.71 m2
Área de adicionales constructivos: 193.68 m2

AVALÚO CATASTRAL

Avalúo del terreno: \$ 697,821.96
Avalúo de construcciones: \$ 15,658.26
Avalúo de construcciones: \$ 0.00
Avalúo de adicionales: \$ 7,408.26
Avalúo total del bien inmueble: \$ 720,888.48

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: 2,515.00 m2
Área gráfica: 2,257.49 m2
Frente total: 92.23 m
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 251.50 m2 [SU]
Área excedente (+): 0.00 m2
Área diferencia (-): -257.51 m2
Número de lote: -
Dirección: INTEROCEANICA OSWALDO GUAYASAMIN - OE8-262
Zona Metropolitana: TUMBACO
Parroquia: TUMBACO
Barrio/Sector: TOLAGASI

PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	KURTH GONZALEZ BERNHARD NORBERT WILHELM	1704139318	50	SI
2	KURTH JUNG BERNHARD FRIEDRICH	1703031524	50	NO

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.

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 2257.49 m2.