

COMISIÓN DE USO DE SUELO -EJE TERRITORIAL-

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

En sesión ordinaria realizada el 9 de marzo de 2015, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición formulada por el señor César Marcelo Salazar Nieto, mediante oficio s/n de 26 de junio de 2014, a fojas 43 del expediente, en el que solicita la ocupación de retiro frontal del predio No. 643497, clave catastral No. 12606-13-003, sector Nazareth, parroquia Ponceano.

2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.1. Mediante oficio No. STHV-GT-2419 de 10 de junio de 2014, a fojas 42 del expediente, el Arq. Carlos Espinel Puyol, Jefe de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico, en el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...) Por lo antes expuesto, los cambios de zonificación deberán solicitarlos en la Administración Zonal respectiva, quien realizará el estudio correspondiente mínimo de una manzana, no es factible el cambio de zonificación para lotes individuales; y remitirá la propuesta a esta Secretaría para su validación y puesta en conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, previa aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito. (...)"

2.2. Mediante informe técnico No. 2501 de 22 de septiembre de 2014, a fojas 46 del expediente, el Dr. Washington Barragán, Administrador Zonal La Delicia, emite su informe técnico, en el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...) Al respecto se indica que luego del estudio realizado en cada uno de los predios que conforman la manzana en la que se encuentra ubicado el predio solicitante N° 643497, se demuestra que la totalidad de los frentes de los lotes, apenas el 41% ocupan el retiro frontal parcial y total del polígono indicado, y el resto de los lotes correspondientes a un 59 % NO ocupan el retiro frontal, siendo inaplicables la posibilidad de ocupación del retiro solicitado, ya que no existe consolidación de ocupación de retiros frontales.

Esta Administración de acuerdo al estudio realizado, determina que no procede modificar las determinaciones que sobre el Ordenamiento Uso y Ocupación del Suelo, y la Edificación que están establecidas en el PMOT. Se mantiene lo indicado en el oficio STHV-GT-002419 de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda. (...)"

3. INFORME LEGAL.-

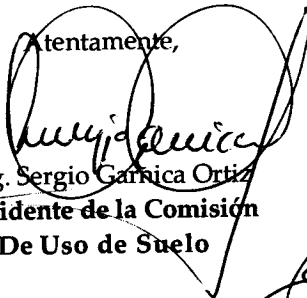
3.1. Mediante informe legal expediente No. 2270-2014 de 20 de febrero de 2015, a fojas 48-49 del expediente, el Dr. Gastón Velásquez, Procurador Metropolitano, emite informe legal, el mismo que en su parte pertinente señala:

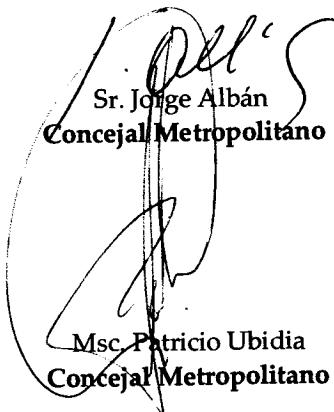
"(...) Por lo expuesto, con fundamento en las normas legales citadas y tomando en consideración los informes técnicos mencionados, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable a la petición formulada por el señor César Marcelo Salazar Nieto, para la autorización del cambio de la ocupación del retiro frontal en el predio No. 643497, signado con clave catastral No. 12606-13-003, ubicado en el sector Nazareth, parroquia Ponceano, por cuanto no se enmarca en ninguno de los casos establecidos en la normativa municipal para tal efecto. (...)"

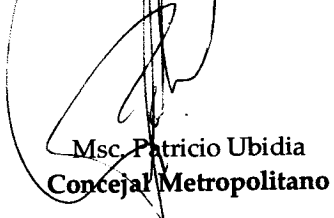
4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 9 de marzo de 2015, acoge los criterios técnico y legal, con fundamento en los artículos 22 numeral 4 de la Ordenanza Metropolitana 172; 55, literal c), y 57, literal x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN DESFAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano autorice la ocupación de retiro frontal del predio No. 643497, clave catastral No. 12606-13-003, sector Nazareth, parroquia Ponceano.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

Abg. Sergio Garza Ortiz
**Presidente de la Comisión
De Uso de Suelo**


Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano


Msc. Patricio Ubidia
Concejal Metropolitano


Abg. Eduardo Del Pozo
Concejal Metropolitano


Marco Fonce
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en cuarenta y nueve fojas.
Abg. Carlos Chávez
(2014-077177)

Comisión
21
de mayo y 02.0

Quito, 26 de Junio del 2014

Dr. Mauricio Bustamante

2014-077177

SECRETARIO DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-

De mi consideración:

Luego de presentar la solicitud a la Secretaria de Territorio, Habilidad y Vivienda, la misma que fue negada. Me permito hacer mi requerimiento al Concejo Metropolitano de Quito como Organismo Superior para que realice un análisis a mi predio número 643497, con la finalidad de cambiar la FORMA DE OCUPACION de 5 metros a 0 metros, ya que el terreno tiene 10 metros a la calle Sabanilla y 27,8 a la calle Melchor Toaza y de acuerdo a la línea de fábrica no es factible construir con los retiros establecidos, debiendo indicar que en el sector se encuentran edificaciones consolidadas con retiros frontales "0".

Ajunto copia de la solicitud a la Secretaria de Territorio, Habilidad y Vivienda, escrituras, línea de fábrica y fotografías de las construcciones aledañas existentes para una mejor explicación.

Por la favorable atención que se sirva dar a la presente, anticipo mi agradecimiento.

Atentamente;


César Marcelo Salazar Nieto

C.I. No. 170563647-8

Adj.: Lo indicado.

Telefono: 2485279
Celular: 0984156947
0992996489

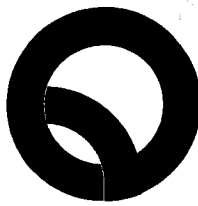
Dirección: Nazareth OE2-25
Y Melchor Toaza

e mail: cemasani@hotmail

CONCEJO METROPOLITANO SECRETARIA GENERAL RECEPCION DE DOCUMENTOS

FECHA: 26 JUN 2014
HORA: 15:31
FIRMA RECEPCION: [Signature]
NUMERO HOJA: 001/01

43
CONCEJO METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

10 JUN 2014

BO
Nieto

Quito

Oficio STHV-GT- 002419

Señor
César Marcelo Salazar Nieto
Presente

Señor Salazar:

En atención al trámite ingresado con HC. 2014-059734 del 19 de mayo de 2014, mediante el cual requiere se autorice el cambio de la forma de ocupación del retiro frontal de 5.0m a Sobre Línea de Fábrica en el lote con predio N°. 643497, clave catastral 12606-13-003, ubicado en el sector Nazareth, parroquia Ponceano.

ANTECEDENTES

IRM N°. 482586 del 09 de mayo de 2014

BASE LEGAL VIGENTE

Ordenanza Metropolitana N°. 447, reformatoria a la Ordenanza Metropolitana N°. 171, que establece el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT), Anexo 11, Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), Numeral 3.3.1 Tipos de retiros, Retiros laterales y posteriores, en su parte pertinente señala: **"... Se autorizará el adosamiento y la ocupación de retiros laterales y posteriores, a partir de los 4 metros de altura en adelante, siempre que exista la autorización de los colindantes elevada a escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad..."**

Ordenanza Metropolitana N°. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Artículo ...(67) Casos particulares en que la zonificación asignada no es aplicable, Numeral 1, señala:

1. **Quando los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo de la zonificación asignada, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 12 m. y no puedan desarrollar la tipología aislada o pareada, se procederá de la siguiente manera:**
 - a) **Mantendrán el retiro frontal.**
 - b) **Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote Colindante.**
 - c) **Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.**
 - d) **Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.**

CRITERIO TÉCNICO

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en base a las Ordenanzas Metropolitanas vigentes y a los artículos precedentes, **emite criterio técnico desfavorable** para la ocupación del retiro frontal y le informa que debe mantener el retiro frontal de 5m hacia las dos vías, y que puede adosarse al lado lateral mayor, manteniendo el retiro lateral de 3m al lado menor, lo que le permite tener un área construible de 135 m², en el cual puede desarrollar un proyecto arquitectónico.

CUARENTA
Y DOS
EJE

.... 2

Ref. HC. 2014-059734

Puede adosarse al lado menor siempre y cuando exista autorización notariada de adosamiento mutuo entre los colindantes.

Cabe señalar que de requerir cambio de zonificación, deberá presentar la solicitud en la Administración Zonal la Delicia de conformidad a lo establecido en la Ordenanza Metropolitana N°. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, que en la parte pertinente estipula:

Art. 22, Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS)

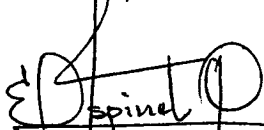
4. El PUOS tendrá vigencia de cinco años, y podrá ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes y proyectos especiales, todos los que serán aprobados por el Concejo Metropolitano

Artículo... (25).- Planes Especiales

4. Estos planes especiales se realizarán por iniciativa metropolitana, a través de la Administración Zonal correspondiente y la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda; o, por iniciativa privada. La Secretaría sectorial realizará la aprobación técnicas del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano.



Por lo antes expuesto, los cambios de zonificación deberán solicitarlos en la Administración Zonal respectiva, quien realizará el estudio correspondiente mínimo de una manzana, no es factible el cambio de zonificación para lotes individuales; y remitirá la propuesta a esta Secretaría para su validación y puesta en conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, previa aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito.

Atentamente,



Arq. Carlos Espinel Puyol
Jefe de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo: Documentación recibida y Plano en Formato INEN A4 con la implantación del lote.

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Ing. María Chango	2014-05-25	
Revisado por:	Arq. Elizabeth Ortiz	2014/05/26	

46,

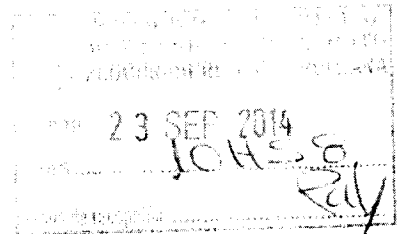
cuarenta y seis

Quito,

00002571

Oficio N°

ASIGNADO 22 SEP. 2014



Doctora
Ivet Zapata Rodríguez
ABOGADA PROCURADURIA METROPOLITANA
Presente

De mi consideración,

Hago referencia al oficio S/N – Expediente N°2270-2014 (asunto: Ocupación de retiro frontal), con tramite N° ZD-IX324, relacionado con el requerimiento del señor Cesar Salazar Nieto, tendiente a conseguir el cambio de ocupación de retiro frontal del predio N° 643497, con clave catastral 12606-13-003 del sector Nazareth, Parroquia Ponceano; solicitando se emita el pronunciamiento técnico de conformidad con lo establecido en artículo 25 de la Ordenanza 172 (reformada por la Ordenanza 432).

Al respecto se indica que luego del estudio realizado en cada uno de los predios que conforman la manzana en la que se encuentra ubicado el predio solicitante N° 643497, se demuestra que de la totalidad de los frentes de los lotes, apenas el 41 % ocupan el retiro frontal parcial y total del polígono indicado, y el resto de los lotes correspondiente a un 59 % NO ocupan el retiro frontal, siendo inaplicable la posibilidad de ocupación del retiro solicitado, ya que no existe consolidación de ocupación de retiros frontales.

Esta Administración de acuerdo al estudio realizado, determina que no procede modificar las determinaciones que sobre el Ordenamiento Uso y Ocupación del Suelo, y la Edificación que están establecidas en el PMOT. Se mantiene lo indicado en el oficio STHV-GT-002419 de la Secretaria de Territorio Habita y Vivienda.

Atentamente,


Dr. Washington Barragán
ADMINISTRADOR ZONA LA DELICIA.



Adjunto: informe técnico N° 40 UTYV-2014 y análisis gráfico (22hojas); expediente (23hojas)

Revisado y aprobado: Arq. Lorena Velastegui -Directora Gestión de Territorio
Elaborado: Arq. Ramiro Prado Apoyo Técnico: Arq. Conzuelo Agreda

OF.106 TYV. / 10/09-2014

Comisión



49
C.A. U.S.M.
y U.S.A.C.

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 13:51 21 FEB 2015 FORMA RECEPCIÓN: IR. ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA: 47h.
--	--

PROCURADURÍA
METROPOLITANA

2014-077177

EXPEDIENTE No. 2270-2014

ASUNTO: Retiro Frontal

Doctor
Mauricio Bustamante
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente

26 FEB 2015

De mi consideración:

SOLICITUD:

En atención a su oficio No. SG 290 de 27 de junio de 2014, mediante el cual solicita criterio legal, referente al planteamiento formulado por el señor César Marcelo Salazar Nieto, para la autorización del cambio de la ocupación del retiro frontal en el predio No. 643497, signado con clave catastral No. 12606-13-003, ubicado en el sector Nazareth, parroquia Ponceano, manifiesto lo siguiente.

INFORMES TÉCNICOS:

- Con oficio No. STHY-GT-2419 de 10 de junio de 2014, suscrito por el arquitecto Carlos Espinel Puyol, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, **"emite criterio técnico desfavorable para la ocupación del retiro frontal, ya que este debe mantener el retiro frontal de 5 metros hacia las dos vías y que puede adosarse al lado lateral mayor, manteniendo el retiro lateral de 3 metros al lado menor, lo que le permite tener un área construible de 135 m², en el cual puede desarrollar un proyecto arquitectónico"**.
- El informe técnico No. 040-UTYV-14 de 10 de septiembre de 2014, emitido por la Coordinación de Gestión y Control Zonal Unidad de Territorio y Vivienda en la parte de conclusiones manifiesta: **"Por tanto para el caso del lote ubicado en la calle Nazareth, Av. del Maestro, Sector Nazareth, Parroquia Ponceano, signado con numero de predio 1488 y clave catastral 12606-06-007, le corresponde el Adosamiento Lateral Derecho (hacia el lado Occidental del predio).**

9

Una vez definido el adosamiento, todos los lotes deberán cumplir con las normas de Arquitectura y Urbanismo, sin sobrepasarse los coeficientes y altura máxima establecidos en la asignación correspondiente, aclarando que para todo tipo de construcción en el Distrito Metropolitano de Quito es necesario contar con la respectiva Licencia de Construcción”

- El oficio No. 2501 de 22 de septiembre de 2014, suscrito por el Administrador de la Zona la Delicia dice: *“esta Administración de acuerdo al estudio realizado, determina que no procede modificar las determinaciones que sobre el Ordenamiento Uso y Ocupación del Suelo, y la Edificación que están establecidas en el PMOT. Se mantiene lo indicado en el oficio STHV-GT-002419 de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda”*.

BASE LEGAL:

1. La Ordenanza Metropolitana 172, numeral 4 del artículo(22).- Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), textualmente dispone: (...)

“4. 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”.

2. Del mismo cuerpo legal podemos tomar en cuenta lo dispuesto en el numeral 5 del artículo(17).- Planificación Territorial, que establece:

“5. Los propietarios del suelo planificarán las obras de habilitación del suelo o edificación de construcciones en el marco de las normas contenidas en los instrumentos de planificación metropolitana, como requisito para obtener la correspondiente licencia metropolitana urbanística”.

3. El artículo (84) de la Ordenanza Metropolitana 172 dispone:

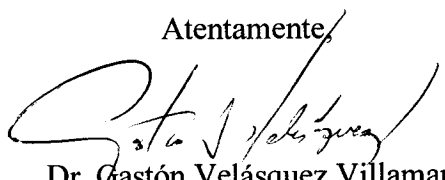
“La Edificación o aprovechamiento urbanístico es la capacidad de edificación de un predio, condicionado por la reglamentación metropolitana y determinado por la zonificación de uso y ocupación de suelo, asignado al sector en que éste se encuentre”.

CRITERIO LEGAL:

Por lo expuesto, con fundamento en las normas legales citadas y tomando en consideración los informes técnicos mencionados, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable a la petición formulada por el señor César Marcelo Salazar Nieto, para la autorización del cambio de la ocupación del retiro frontal en el predio No. 643497, signado con clave catastral No. 12606-13-003, ubicado en el sector Nazareth, parroquia Ponceano,

por cuanto no se enmarca en ninguno de los casos establecidos en la normativa municipal para tal efecto.

Atentamente,



Dr. Gastón Velásquez Villamar
PROCURADOR METROPOLITANO

Adj. Expediente

	Nombre	Fecha	Firma
Elaborado por	Rosario Moreno	2014-10-13	
Revisado por	Edison Yépez		