

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:

1.1.- El señor Edmundo Montesdeoca, presidente del comité pro mejoras de la Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo "La Rubia de Alangasí", mediante oficios s/n, de 15 de marzo y 26 de abril de 2016, respectivamente, solicita el cambio de zonificación de los predios No. 5548350 y 5548348, mismos que cuentan actualmente con una zonificación D4 (303-80).

1.2.- En sesión extraordinaria realizada el 07 de noviembre de 2016, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición del señor Edmundo Montesdeoca, Presidente del Comité Promejoras de la Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo "La Rubia de Alangasí", para el cambio de zonificación de los predios referidos en el numeral anterior.

2.- INFORME TÉCNICO:

2.1. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-1804, de 6 de mayo de 2016, a fojas 53 del expediente, suscrito por la Arq. María González, Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...) De acuerdo a la base legal antes mencionada, se informa que los pedidos de cambio de zonificación, considerados dentro de la revisión del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, fueron aquellos ingresados a esta Secretaría hasta el 26 de febrero de 2016. Fecha en la cual finalizó el plazo para la revisión del PMDOT.

En virtud de que las mencionadas solicitudes fueron ingresadas fuera del plazo antes indicado, esta Secretaría considerará dicho pedido para la siguiente revisión del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en cumplimiento de la normativa vigente.

Finalmente, es importante indicar que en la propuesta de actualización del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, al respecto del mencionado lote sus asignaciones de clasificación de suelo urbano, con las zonificaciones D4 (D303-80) y A31 (PQ), y los usos de suelo principales: (R1) Residencial baja densidad y (PE) Protección ecológica / Áreas naturales, dadas en el PUOS vigente, se mantienen. Lo anterior en función de que no se han encontrado variaciones

en cuanto a consolidación (tamaño del lote, infraestructura, servicios, altura de edificación) y actividades económicas en el sector en el cual se encuentra inmerso dicho lote.

Los cambios de zonificación, no se realizan de manera individual, se aplican solamente a través de los estudios técnicos derivados de los instrumentos de planificación vigentes en el DMQ y en el tiempo establecido en la Disposición Transitoria del PMDOT.

La propuesta de actualización del Plan de Uso y Ocupación del suelo, deberá ser conocida por la comisión de Uso de Suelo y aprobada por el Concejo Metropolitano. (...)

3.- INFORME LEGAL

3.1.- Mediante oficio referencia al expediente No. 02084-2016, de 23 de septiembre de 2016, a fojas 55 del expediente, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano, emite su informe legal, el cual señala:

"(...) En el presente caso, al no establecerse ninguno de los supuestos normativos mencionados, Procuraduría Metropolitana con fundamento en la norma legal citada y en el informe técnico emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y vivienda, emite informe desfavorable para el cambio de zonificación del predio No. 5548348, clave catastral No. 22520-01-006, ubicado en el sector La Concepción, parroquia Alangasí. (...)."

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión extraordinaria realizada el 7 de noviembre de 2016, acoge los criterios técnico y legal y con fundamento en los artículos 57, literal x), 87, literal y) y 326 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; el artículo 31 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN DESFAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano cambie la zonificación de los predios No. 5548350 y 5548348, ubicados en la de la Urbanización de social y Desarrollo Progresivo "La Rubia de Alangasí" el sector La Concepción, parroquia Alangasí.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.



Atentamente,



Sr. Jorge Albán
**Presidente de la Comisión
De Uso de Suelo (S)**



Msc. Patricio Ubidia
Concejal Metropolitano



Abg. Eduardo Del Pozo
Concejal Metropolitano

(2016-054214)

Secretaría General del Concejo				
Elaborado por:	Abg. Ismael Vallejo	Asesor Legal de la Secretaría		Fecha: 10-11-2016
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión		
Revisado por:	Abg. Jaime Morán Paredes	Prosecretario del Concejo		

VERO PEDIR INFORME LEGAL A P.M.

Revisión Uso de Suelo

SECRETARÍA GENERAL CONCEJAL METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
ALCALDÍA	HORA: 06 MAY 2016 14:33
QUITO	FIRMA RECEPCIÓN: [Firma]
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA: 53-17

06/05/2016

Quito,

06 MAY 2016

Oficio No. STHV-DMPPS- 1804

100

2016-034214.

Abogado
 Sergio Garnica Ortiz
CONCEJAL METROPOLITANO
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
 Presente.

Referencia: GDOC-2016-064670

Abogado Sergio Garnica Ortiz:

En atención al Oficio No. 280-SGO-CMQ-2016, ingresado a esta dependencia con número de referencia GDOC y fecha 02/05/2016, mediante el cual Usted remite los Oficios S/N de fechas 15/03/2016 y 26/04/2016 suscritos por el Sr. Edmundo Montesdeoca, quien solicita el cambio de zonificación para el lote con número de predio #5548348 y clave catastral #22520-01-006, ubicado en el sector La Concepción, parroquia de Alangasí, y que actualmente tiene la clasificación de suelo urbano, con las zonificaciones D4 (D303-80) y A31 (PQ) y los usos de suelo principales: (R1) Residencial baja densidad y (PE) Protección ecológica / Áreas naturales. A fin de que se considere un lote mínimo de 250 m².

Al respecto, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda luego de revisar la documentación ingresada le informa:

Base legal:

La Ordenanza Metropolitana No. 41, que contiene el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), sancionada con fecha 22 de febrero de 2015, en su numeral 9.- Revisión, establece que:

"El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito será revisado y actualizado en sus contenidos y resultados al inicio de cada gestión, de conformidad con la ley."

La Ordenanza Metropolitana No. 95, que contiene la reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 41, que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, sancionada con fecha 28 de Diciembre del 2015, en su Artículo Único establece que:

"Sustitúyase la Disposición Transitoria Única, de la Ordenanza Metropolitana No. 0041, que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, al tenor del siguiente texto:

"Disposición transitoria única.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en el plazo máximo de once meses contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza presentará para

53

aprobación del Concejo Metropolitano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, actualizado.”

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 acuerdo a la base legal antes mencionada, se informa que los pedidos de cambio de zonificación, considerados dentro de la revisión del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, fueron aquellos ingresados a esta Secretaría hasta el 26 de febrero del 2016. Fecha en la cual finalizó el plazo para la revisión del PMDOT.

En virtud de que las mencionadas solicitudes fueron ingresadas fuera del plazo antes indicado, esta Secretaría considerará dicho pedido para la siguiente revisión del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en cumplimiento de la normativa vigente.

Finalmente es importante indicar que en la propuesta de actualización del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, al respecto del mencionado lote sus asignaciones de clasificación de suelo urbano, con las zonificaciones D4 (D303-80) y A31 (PQ), y los usos de suelo principales: (R1) Residencial baja densidad y (PE) Protección ecológica / Áreas naturales, dadas en el PUOS vigente, se mantienen. Lo anterior en función de que no se han encontrado variaciones en cuanto a consolidación (*tamaño de lote, infraestructura, servicios, altura de edificación*) y actividades económicas en el sector en el cual se encuentra inmerso dicho lote.

Los cambios de zonificación, no se realizan de manera individual, se aplican solamente a través de los estudios técnicos derivados de los instrumentos de planificación vigentes en el DMQ y en el tiempo establecido en la Disposición Transitoria del PMDOT.

La propuesta de actualización del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, deberá ser conocida por la Comisión de Uso de Suelo y aprobada por el Concejo Metropolitano.

Atentamente,

María de L. González

Arq. María González

**DIRECTORA METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Elaborado:	Arq. Pablo Atapuma	BAV	2016-05-04
------------	--------------------	-----	------------

Adjunto: Documentación constante en 53 hojas útiles, copia de la solicitud se mantiene para el correspondiente análisis.



SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA: _____
QUITO	FIRMA RECEPCIÓN: <i>[Handwritten Signature]</i>
	FECHA: 26 SEP 2016

PROCURADURÍA METROPOLITANA
Expediente No. 02084-2016

COMISION

23 SEP 2016

Abogada
María Cristina Holmes Roldós
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**
Presente.-

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 05 de 8 de agosto del 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

SOLICITUD:

Con relación al oficio No. SG-1943 de 18 de agosto del 2016, mediante el cual solicita a la Procuraduría Metropolitana, emitir un informe y criterio legal respecto al pedido formulado por el señor Edmundo Montesdeoca, quien solicita el cambio de zonificación del predio No. 5548348, clave catastral No. 22520-01-006, ubicado en el sector La Concepción, parroquia Alangasí.

INFORME TECNICO:

Mediante Oficio STHV-DMPPS-1804 de 6 de mayo del 2016, la Arq. María González, Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda expresa que de acuerdo a la base legal mencionada, se informa que los pedidos de cambio de zonificación considerados dentro de la revisión del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, fueron aquellos ingresados a la Secretaría hasta el 26 de febrero del 2016, fecha en la cual finalizó el plazo para la revisión del PMDOT.

En virtud de que la solicitud fue ingresada fuera del plazo antes indicado, esta Secretaría considerará dicho pedido para la siguiente revisión del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en cumplimiento de la normativa vigente.

Finalmente es importante indicar que en la propuesta de actualización del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, al respecto del mencionado lote, sus asignaciones de clasificación de suelo urbano, con las zonificaciones D4 (D303-80) y A31 (PQ), y los usos de suelo principales: (R1) Residencial baja densidad, y (PE) Protección Ecológica / Áreas naturales, dadas en el PUOS vigente, se mantienen. Lo anterior en función de que no se han encontrado variaciones en cuanto a consolidación (tamaño de lote, infraestructura,



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

servicios, altura de edificación) y actividades económicas en el sector en el cual se encuentra inmerso dicho lote.

Los cambios de zonificación no se realizan de manera individual, se aplican solamente a través de los estudios técnicos derivados de los instrumentos de planificación vigentes en el DMQ, y en el tiempo establecido en la Disposición Transitoria del PMDOT.

La propuesta de actualización del Plan de Uso y Ocupación del Suelo deberá ser conocida por la Comisión del Uso de Suelo y aprobada por el Concejo Metropolitano.

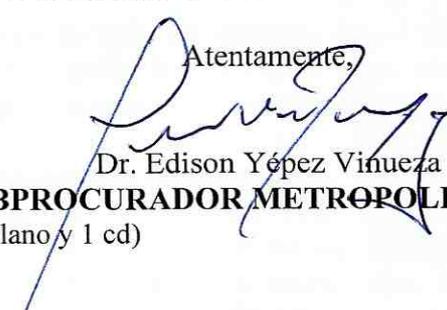
BASE LEGAL:

1. El Artículo... (72) de la Ordenanza Metropolitana No. 0172 establece: *“Dimensiones y áreas mínimas de lotes.- Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUOS, y demás instrumentos de planificación, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.”*
2. Los cambios de zonificación se podrán realizar a través del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (Artículo... 22 de la referida Ordenanza); planes parciales (Artículo... 24); y, planes especiales (Artículo... 25), pero siempre relacionados a un sector, barrio o manzana.
3. De conformidad con el Artículo... (67), numeral 5, los cambios de la zonificación para lotes individuales se justifican únicamente por sus características topográficas, forma o área que no permitan aplicación de la zonificación en cuyo caso la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá una resolución motivada con datos especiales de aplicación al caso específico, y actualizará la base del PUOS.

CRITERIO:

En el presente caso, al no establecerse ninguno de los supuestos normativos mencionados, Procuraduría Metropolitana con fundamento en la norma legal citada y en el informe técnico emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite informe desfavorable para el cambio de zonificación del predio No. 5548348, clave catastral No. 22520-01-006, ubicado en el sector La Concepción, parroquia Alangasí.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinuesa

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adj. expediente (5) f. 1 plano y 1 cd)

	Nombres	Fecha	Rúbrica
Elaborado por:	Patricia Estrella Gordon	25-08-16	
Revisado por:	Carlos Guerrero		