

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. Mediante oficio S/N, de febrero de 2017, a fojas 6 del expediente, la señora Adriana del Castillo Barreiro, solicita el cambio de zonificación para el predio No. 305595, clave catastral No. 13307 09 014 000 000, ubicado en la parroquia Ponciano de este Distrito Metropolitano de Quito, en razón de haber cesado en funciones del Centro Infantil "Mentes Brillantes" que funcionaba en el predio en referencia.
- 1.2. En sesión ordinaria realizada el 12 de junio de 2017, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición de cambio de zonificación del predio en referencia.

**2.- INFORME TÉCNICO:**

Mediante Informe Técnico de reasignación de zonificación, adjunto al oficio No. STHV-DMPPS-2017-1105 de 08 de marzo de 2017, a fojas 11-13 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...) esta Secretaría pone en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y del Concejo Metropolitano de Quito, como máxima autoridad; la siguiente zonificación concordante con el entorno urbano:

Nombre	PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PROPUESTA (2017)
Uso de Suelo	Industrial 2
Edificabilidad	Zonificación A13 (A804i-60)  Pisos.- No. pisos:4 Altura: 16m Lote mínimo: 800m2

<p>Frente Mínimo: 20m COS-PB:60% COS-TOTAL:240%</p> <p>Retiros.- Frontal: 5m Lateral: 5m Posterior: 5m Entre Bloques: 6m</p>
--

(...)"

### 3.- INFORME LEGAL

Mediante oficio en referencia al trámite No. 0955-2017, de 09 de mayo de 2017, a fojas 15-16 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E), en su parte pertinente señala:

*"(...) Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, alcance del Concejo Metropolitano de Quito, la aprobación para el cambio de asignaciones de uso de suelo y zonificación del predio No. 305595, con clave catastral 13307-09-014, ubicado en el sector Monge Donoso, parroquia Ponciano (...)"*

### 4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 12 de junio de 2017, acogiendo los informes técnico y jurídico; y, con fundamento en los artículos 57, letra x); artículo 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana No. 127, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0041 del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y el artículo 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 FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano apruebe el cambio de zonificación del predio No. 305595, clave catastral No. 13307 09 014 000 000, ubicado en la parroquia Ponciano de este Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la zonificación propuesta por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda.

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

Atentamente,

  
Sergio Garnica Ortiz  
**Presidente de la Comisión  
De Uso de Suelo**



*J. Albán*  
Sr. Jorge Albán  
Concejal Metropolitano

*Marco Ponce*  
Sr. Marco Ponce  
Concejal Metropolitano

Secretaría General del Concejo			
Elaborado por:	Abg. Yessenia Venegas	Asesora Legal de la Secretaría	<i>YV</i>
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión	
Revisado por:	Abg. Jaime Morán Paredes	Prosecretario del Concejo	<i>JMP</i>
			Fecha: 15-06-2017

(2017-018167)

*JMP*

Quito, Febrero del 2017.

Señor Arquitecto

Jacobo Hendoza

Secretario de Territorio

Presente.-

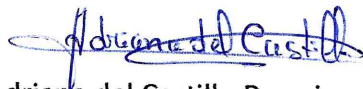
De mis consideraciones:

Por medio de la presente, YO: **Adriana Catalina del Castillo Barreiro**, con cédula de identidad No. 171008227-0, comedidamente solicito a usted, autorice a quien corresponda, se me **reasigne la zona anterior al PREDIO No. 305595**, con clave catastral No. 13307 09 014 000 000 000, ubicado en el distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, Cantón Quito, Parroquia Ponceano, (antes Carcelén Industria I- Anansayas) calles Antonio Basantes OE1-422 y Domingo Rengifo.

Dicha petición la hago en razón de que **cesé las funciones de Centro de Desarrollo Infantil**, que funcionaba en dicho predio, como se detalla en el documento adjunto que remite la entidad competente.

En espera de una pronta y favorable atención a la presente, suscribe de usted.

Atentamente,



Adriana del Castillo Barreiro.

C.I. 171008227-0

Adj: \*Copias de Cédula de Identidad.

\*Votación.

\* IRM.

\* Impuesto Predial Año 2017.

\* Documento de cese de funciones MIES.

6

*Robinson Uzo*  
*13 Suana*  
*09/03/2017*

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

REFERENCIA: GDOC-2017-018167

Señor Concejal Garnica:

Mediante Oficio No. S/N, ingresado a esta dependencia con el número de la referencia, correspondiente al predio No. 305595, clave catastral No. 1330709014, localizado en la parroquia Ponceano, Barrio/sector Monge Donoso, Administración Zonal La Delicia; en la que se solicita se reasigne la zonificación anterior del predio. Al respecto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda le informa lo siguiente:



**Base Legal.-** La Ordenanza Metropolitana N° 0127, ha sido aprobada el 25 de julio de 2016, y corresponde a la actualización del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en su artículo( 6) de **Cese de actividad y reasignaciones de usos de suelo y zonificación de los equipamientos**, establece lo siguiente.-

- Los lotes donde están implantados equipamientos de tipologías de salud, educación y bienestar social de dominio privado, que hayan finalizado sus actividades, deberán presentar el informe que indique el cese de dicha actividad por parte de la autoridad competente y podrán solicitar a la municipalidad el cambio de asignaciones de uso de suelo y zonificación, aplicando las que correspondan a su entorno inmediato.
- La Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV), establecerá las condiciones de esta disposición a través de un informe motivado que será conocido y aprobado por la Comisión de Uso de Suelo y el Concejo Metropolitano de Quito.

De conformidad y consecuentemente con lo establecido en la ordenanza precitada, esta Secretaría remite el informe técnico motivado para conocimiento y aprobación por parte de la Comisión de Uso de Suelo y el Concejo Metropolitano de Quito, como máxima autoridad competente para el efecto.

Atentamente,  
  
 Arq. Jacobo Herdoíza

**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

	Nombre	Fecha	Firma
Revisado por:	Arq. MSc. María González.	20.02.2017	
Elaborado por:	Arq. MSc. Cristina Paredes A.	20.02.2017	

Documento Adjunto. Informe técnico de reasignación de zonificación.  
 Cc. Sra. Adriana Del Castillo Barreiro (solicitante)

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
QUITO	HORA: 09 MAR 2017 09:10
ALCALDÍA	FIRMA RECEPCIÓN: 
	NÚMERO DE H.O.M.: -12-h

## INFORME TÉCNICO DE REASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN

**Objeto.-** Atender el pedido de reasignación de zonificación para el predio No.3055595, propiedad de la Sra. Adriana Del Castillo Barreiro.

**Antecedentes.-** La señora Adriana Del Castillo Barreiro, solicita a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante oficio sin número del mes de febrero de 2017, la reasignación de zonificación para el predio No.3055595, sustentando su solicitud en lo siguiente:

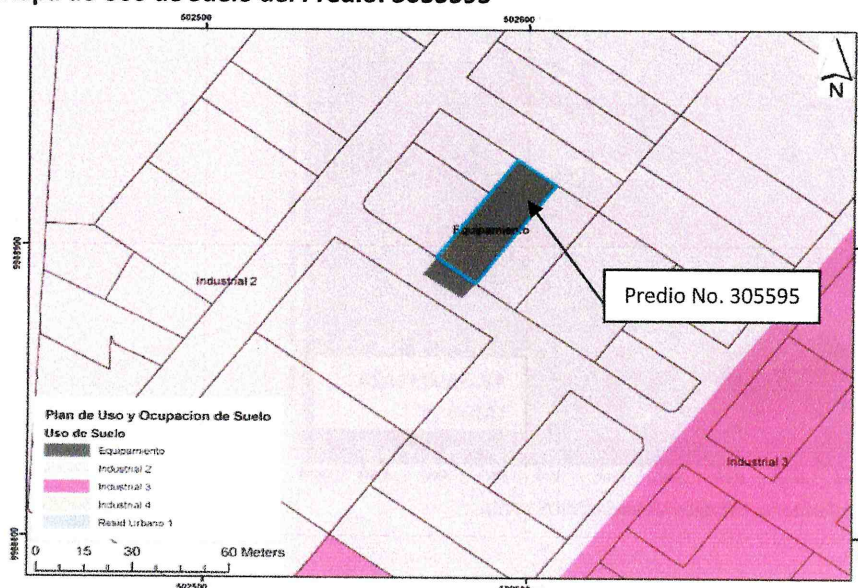
- Mediante Oficio Nro.MIES-CZ-9-DDQN-2017-0055-OF, de fecha 24 de enero de 2017; el Ministerio de Inclusión Económica y Social, manifiesta que las funciones del Centro de Desarrollo Infantil, cesaron; suscribiendo para el efecto la Sra. Lcda. Olga María Vasquez Resabala, Directora Distrital Quito –Norte; en donde se indica que se procedió al cierre del Centro en el Sistema del Ministerio de Inclusión Económica y Social.

**Base Legal.-** Los cuerpos legales que sustentan la zonificación asignada al predio son:

- La Ordenanza Metropolitana N° 0041, aprobada el 22 de febrero de 2015, y corresponde al Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (PMDOT), vigente hasta el año 2025;
- La Ordenanza Metropolitana N° 0127, aprobada el 25 de julio de 2016, y corresponde a la actualización del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en donde se establecen los usos de suelo y asignaciones de edificabilidad para cada una de las zonas que integran el DMQ;

En el PUOS, define el siguiente aprovechamiento para el predio No. 305595, con clave catastral 1330709014, con los siguientes datos vigentes:

### Mapa de Uso de Suelo del Predio: 305595



Fuente: base de datos-  
Secretaría de Territorio,  
Hábitat y Vivienda (PUOS  
2016).

Uso principal: EQUIPAMIENTO  
Zonificación: A10 (A604-50)  
Forma de ocupación: Aislada  
Lote mínimo: 600 m<sup>2</sup>  
Coeficiente de Ocupación en Planta Baja: 50%  
Coeficiente de Ocupación Total: 200%

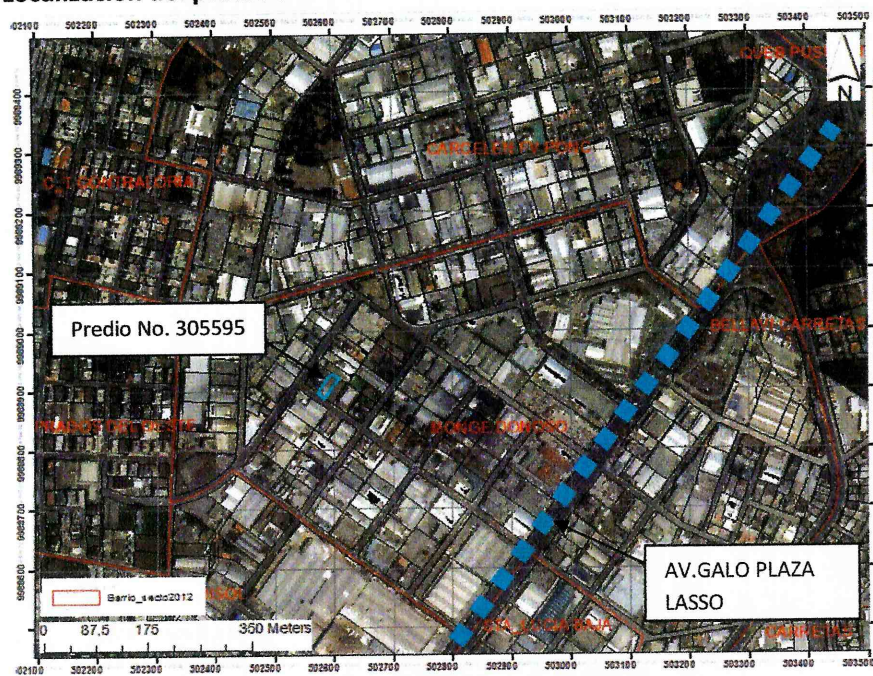
La Ordenanza Metropolitana N° 0127, en su artículo (6) de **Cese de actividad y reasignaciones de usos de suelo y zonificación de los equipamientos**, establece lo siguiente.-

- *Los lotes donde están implantados equipamientos de tipologías de salud, educación y bienestar social de dominio privado, que hayan finalizado sus actividades, deberán presentar el informe que indique el cese de dicha actividad por parte de la autoridad competente y podrán solicitar a la municipalidad el cambio de asignaciones de uso de suelo y zonificación, aplicando las que correspondan a su entorno inmediato.*
- *La Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV), establecerá las condiciones de esta disposición a través de un informe motivado que será conocido y aprobado por la Comisión de Uso de Suelo y el Concejo Metropolitano de Quito.*

#### **Desarrollo.-**

Una vez que la señora administrada, ha presentado la documentación que respalda el pedido, se procede con el análisis urbanístico.

#### **Localización del predio en el contexto urbano.-**



Fuente: Imagen satelital, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (PUOS 2016).

- El predio de la solicitud, es el único que se halla con el uso de suelo de equipamiento, en relación a su entorno inmediato, en un radio de influencia de 500m, mayoritariamente se encuentran usos caracterizados por un uso de suelo de tipo industrial, con un sistema público de soporte en óptimas condiciones de funcionamiento.

**Zonificación.-**

Zonificaciones establecidas en el período PUOS (2011) y PUOS (2016).

Nombre	PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO (2011)	PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO VIGENTE (2016)
Uso de suelo	Industrial 2	Equipamiento (EQ)
Edificabilidad	Zonificación: A13 (A804i-60)  Pisos.- No. pisos: 4 Altura: 12m Lote mínimo: 800m2 Frente mínimo: 20 m. COS-PB: 60% COS-TOTAL: 240%  Retiros.- Frontal: 5m. Lateral: 5m. Posterior: 5m. Entre Bloques: 6m	Zonificación: A10 (A604-50)  Pisos.- No. pisos: 4 Altura: 16m Lote mínimo: 600m2 Frente mínimo: 15 m. COS-PB: 50% COS-TOTAL: 200%  Retiros.- Frontal: 5m. Lateral: 3m. Posterior: 3m. Entre Bloques: 6m

Fuente: base de datos- Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (PUOS 2011-2016).

Del cuadro se desprende que en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), correspondiente al año 2011, el predio contaba con la zonificación de Uso Industrial 2, dicho uso corresponde al sector en donde se encuentra implantado. Una vez que se procedió con la actualización el predio adoptó el uso de suelo de EQUIPAMIENTO, correspondiente al año 2014, dicho uso de suelo fue ratificado por el PUOS vigente 2016.

**Conclusión.-**

Una vez analizado el pedido de cambio solicitado por la administrada; y de conformidad y consecuentemente con lo señalado en la Ordenanza Metropolitana N° 0127, en su artículo (6) en donde se establece que los lotes donde están implantados equipamientos de tipologías de salud, educación y bienestar social de dominio privado, que hayan finalizado sus actividades, deberán presentar el informe que indique el cese de dicha actividad por parte de la autoridad competente y podrán solicitar a la municipalidad el cambio de asignaciones; y habiendo demostrado los



respaldos requeridos, ésta Secretaría pone en consideración de la Comisión de Uso de Suelo y del Concejo Metropolitano de Quito, como máxima autoridad; la siguiente zonificación concordante con el entorno urbano:

**Zonificación propuesta:**



Nombre	PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PROPUESTA (2017)
Uso de suelo	Industrial 2
Edificabilidad	<p><b>Zonificación: A13 (A804i-60)</b></p> <p><b>Pisos.- No. pisos: 4 Altura: 16m Lote mínimo: 800m2 Frente mínimo: 20 m. COS-PB: 60% COS-TOTAL: 240%</b></p> <p><b>Retiros.- Frontal: 5m. Lateral: 5m. Posterior: 5m. Entre Bloques: 6m</b></p>

Fuente: Propuesta realizada por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda –Dirección Metropolitana de Políticas de Planeamiento del Suelo (2017).

Atentamente,

Arq. Jacobo Herdoíza

**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

	Nombre	Fecha	Firma
Revisado por:	Arq. MSc. María González.	20.02.2017	
Elaborado por:	Arq. MSc. Cristina Paredes A.	20.02.2017	

Anexos.-

1. Pedido de cambio de zonificación (2017-018167);
2. Oficio Nro.MIES-CZ-9-DDQN-2017-0055-OF.

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA:	10 MAY 2017 11h04
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA: -14-

*Comisión de Uso de Suelo*  
*10/05/2017*

Expediente Procuraduría No. 0955-2017  
GDOC: 2017-018167

09 MAYO 2017

Abogado  
Diego Cevallos

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y la delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (e), mediante el Memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (e) para emitir el siguiente criterio legal:

### I. SOLICITUD:

Mediante Oficio No. SG-1085 de 21 de abril de 2017, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, por disposición del concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita informe legal respecto al cambio de zonificación del predio No. 305595, clave catastral No. 13307-09-014, ubicado en el sector Monge Donoso, parroquia Ponciano.

La señora Adriana del Castillo, mediante Oficio s/n de fecha febrero de 2017, dirigido al Secretario de Territorio, solicita se autorice la reasignación la zonificación anterior, al predio No. 305595, con clave catastral No. 13307-09-014, en razón de que cesó las funciones del Centro de Desarrollo Infantil, que funcionaba en dicho predio.

### II. INFORMES TÉCNICOS:

1. La licenciada Olga María Vásquez Resabala, Directora Distrital Quito Norte del Ministerio de Inclusión Económica y Social, mediante Oficio No. MIES-CZ-9-DDQN-2017-0055-OF de 24 de enero de 2017, manifiesta: *"En respuesta al oficio s/n, ingresado con número de trámite MIES-CZ-9-DDQN-2016-0533-EXT, mediante el cual solicita el cierre definitivo del CENTRO INFANTIL MENTES BRILLANTES. Al respecto informo a usted que, se procedió al cierre del Centro en el Sistema."*
2. Mediante Oficio No. STVH-DMPPS-2017 de 8 de marzo de 2017, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, en relación a la solicitud de reasignación de zonificación del predio No. 305595, con clave catastral 13307-09-014, remite el informe técnico motivado para conocimiento y aprobación por parte de la Comisión de Uso de Suelo y el Concejo Metropolitano de Quito, el que en su parte pertinente informa: *P*

*“Una vez que la señora administrada, ha presentado la documentación que respalda el pedido, se procede con el análisis urbanístico...”*

*El predio de la solicitud, es el único que se halla con el uso de suelo de equipamiento, en relación a su entorno inmediato, en un radio de influencia de 500 m, mayoritariamente se encuentran usos caracterizados por un uso de suelo de tipo industrial, con un sistema público de soporte en óptimas condiciones de funcionamiento...*

*Del cuadro se desprende que en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), correspondiente al año 2011, el predio contaba con la zonificación de Uso Industrial 2, dicho uso corresponde al sector en donde se encuentra implantado. Una vez que se procedió con la actualización el predio adoptó el uso de suelo de EQUIPAMIENTO, correspondiente al año 2014, dicho uso de suelo fue ratificado por el PUOS vigente 2016.*

**Conclusión.** *Una vez analizado el pedido de cambio solicitado por la administrada; y de conformidad y consecuentemente con lo señalado en la Ordenanza Metropolitana No. 127, en su artículo (6) en donde se establece que los lotes donde están implantados equipamientos de tipologías de salud, educación y bienestar social de dominio privado, que hayan finalizado sus actividades, deberán presentar el informe que indique el cese de dicha actividad por parte de la autoridad competente y podrán solicitar a la municipalidad el cambio de asignaciones; y habiendo demostrado los respaldos requeridos, ésta Secretaría pone en consideración de la Comisión de Uso de Suelo y del Concejo Metropolitano de Quito, como máxima autoridad; la siguiente zonificación concordante con el entorno urbano:*

**Zonificación propuesta:**

Nombre	PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PROPUESTA 2017
Uso de Suelo	Industrial 2
Edificabilidad	Zonificación: A13(A804i-60)  Pisos.- No. pisos: 4 Altura: 16 m Lote mínimo: 800m <sup>2</sup> Frente mínimo: 20m COS-PB: 60% COS-TOTAL: 240%  Retiros.- Frontal: 5m. Lateral: 5m. Posterior: 5m. Entre Bloques: 6m.”

### III. BASE LEGAL:

El artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en sus numerales 1 y 2, establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley:

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 artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, numeral primero, establece como finalidad del Municipio de Quito, entre otras, la siguiente:


*“..1.- Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa...”*

El artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana No. 127, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0041, del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, dice:

*“Los lotes donde están implantados equipamientos de tipologías de salud, educación y bienestar social de dominio privado, que hayan finalizado sus actividades, deberán presentar el informe que indique el cese de dicha actividad por parte de la autoridad competente y podrán solicitar a la municipalidad el cambio de asignaciones de uso de suelo y zonificación, aplicando lo que corresponda a su entorno inmediato.*

*La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, establecerá las condiciones de esta disposición a través de un informe motivado que será conocido y aprobado por la Comisión de Uso de Suelo y el Concejo Metropolitano de Quito.”*

### IV. CRITERIO LEGAL:

Con fundamento en la normativa legal citada y considerando el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, alcance del Concejo Metropolitano de Quito, la aprobación para el cambio de asignaciones de uso de suelo y zonificación del predio No. 

305595, con clave catastral 13307-09-014, ubicado en el sector Monge Donoso, parroquia Ponciano, conforme a la zonificación propuesta por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, considerando el cese actividades efectuadas en dicho lote de terreno de propiedad privada (Centro Infantil Mentes Brillantes), conforme lo informado por la Dirección Distrital Quito Norte del Ministerio de Inclusión Económica y Social

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)**

Adj. expediente completo

(H.F.)

	Nombre y Apellido	Fecha	Rúbrica
Elaborado por:	Patricio Guerrero	27-04-2017	