

**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
<b>APROBADO:</b>		
<b>NEGADO:</b>		
<b>OBSERVACIONES:</b>		

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

**1. ANTECEDENTES:**

En sesión ordinaria de 24 de septiembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por la señora Mariana Suárez Nicolalde, esposa del Ing. Ángel Vimos Páez, el 23 de marzo de 2016, a fojas 8 del expediente, mediante el cual solicita el cambio de uso de suelo para la residencia del predio No. 686288, clave catastral No. 13514-08-005, ubicado en las calles Monza y Nápoles, del barrio Sierra Hermosa, de la parroquia Calderón.

**2. INFORMES TÉCNICOS:**

2.1.- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-4955 de 1 de octubre de 2018, a fojas 57 del expediente, el Arq. Vladimir Tapia, Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, manifiesta:

*“La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria realizada el 24 de septiembre de 2018, conoció y aprobó los informes técnicos y legales, contenidos en el expediente identificado con el GDOC 2016-045685, relacionado a la solicitud del Sr. Ángel Vimos, quien solicita el cambio de uso y zonificación del predio No. 686288, clave catastral 13514-08-005, ubicado en la calle Nápoles del barrio Sierra Hermosa, parroquia Calderón, razón por lo que se remite el expediente completo para que continúe con el trámite que corresponda.”*

2.2.- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-3239 de 4 de julio de 2018, a fojas 50 – 53, el Arq. Vladimir Tapia, Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su criterio técnico, indicando:

*“Con los antecedentes indicados, en función del análisis técnico urbanístico del entorno inmediato, de los equipamientos existentes en el sector y la homologación del sector tanto en el uso de suelo*

(RU2), como en la ocupación y edificabilidad (zonificación) se recomienda el cambio de uso de suelo para el predio No. 686288 de acuerdo a los datos del siguiente cuadro:

No. predio	Uso de suelo vigente OM 210	Uso de propuesto	Zonificación asignada de acuerdo a la normativa	Zonificación propuesta
686288	(E) Equipamiento	(RU2) Residencial urbano 2	A9 (A1003-35)	D3 (D203-80)

De conformidad al artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), y al análisis técnico de viabilidad, esta Secretaría remite la actualización del Informe Técnico favorable No. 6117 de fecha 27 de octubre de 2017 para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito."

2.3.- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-3735 de 14 de julio de 2017, a fojas 38 -39 del expediente, la Arq. María González, Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, establece:

"Considerando los antecedentes y el análisis urbanístico enviado con oficio No. 02182 de fecha 28 de abril de 2017, (Referencia GDOC 2016-045685), esta Secretaría considera viable el cambio de uso de suelo Equipamiento (E) a uso Residencial Urbano 2 (RU2) al predio No. 686288, que actualmente tiene asignaciones de zonificación de A9 (A1003-35)."

### 3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2017-01369 de 13 de julio de 2018, a fojas 54 - 55 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en parte pertinente manifiesta:

"Con fundamento en la base legal citada y contando con el informe técnico que establece la normativa municipal, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente, alcance del Concejo Metropolitano la autorización para el cambio de asignaciones de uso de suelo y zonificación del predio No. 686288, aplicando las que correspondan a su entorno inmediato, de acuerdo a los datos técnicos proporcionados por el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Oficio No. STVH-DMPPS-3239 de 04 de julio de 2018."

### 4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 24 de septiembre de 2018, acoge los criterios técnico y legal, con fundamento en los artículos 57 literal x), 326, 424, 472 y 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el numeral 4 del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 432 y No. 160; emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano autorice el cambio de uso de suelo para la residencia del predio No. 686288, clave catastral No. 13514-08-005, ubicado en las calles Monza y Nápoles, del barrio Sierra Hermosa, de la parroquia Calderón.

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

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

  
 Msc. Patricio Ubidia  
**Concejal Metropolitano**

  
 Sr. Jorge Albán  
**Concejal Metropolitano**

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2018-10-22	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2018-10-23	<i>R</i>

Adjunto expediente con documentación constante en cincuenta y siete (57) fojas (2016-045685)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Sergio Garnica	23-10-2018		24/10/2018	<i>P.</i>
Jorge Albán				
Patricio Ubidia	05/11-2018			
	Fecha		Recepción	
Entrega Alcaldía Metropolitana				

*J*

Comisión

2016-045685

Quito, 23 de marzo del 2016

Doctor  
SERGIO GARNICA  
**PRESIDENTE DE LA COMISION DE USO DE SUELO  
DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.-

Yo, **ENIT MARIANA SUAREZ NICOLALDE**, con cedula de identidad 1705382537, funcionaria del Municipio de Quito, expongo y solicito lo siguiente:

El lote de terreno ubicado en la Parroquia de Calderón, Sector SIERRA HERMOSA, calle Nápoles y Monza, número de predio 686288, registrado a nombre de mi esposo ANGEL GERMANICO VIMOS PAEZ, consta como uso principal ( E ) EQUIPAMIENTO, de manera reiterada y desde hace muchos años atrás, he solicitado el cambio de uso de suelo para Residencia, hasta la presente no he obtenido respuesta. Cabe señalar que otros predios del mismo sector ya están reclasificados como uso de Residencia.

Por lo expuesto, solicito a Usted señor Concejal, considere mi pedido de manera favorable

Atentamente,

  
MARIANA SUAREZ N.  
C.I. 1705382537

Adj. Solicitudes

c..c. Señores. Patricio Ubidia  
Marco Ponce  
Jorge Albán  
Eduardo del Pozo

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 23 MAR 2016 12:07 FIRMA RECEPCIÓN:  ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA: 2 h.c.
--	---

C. 0996012368  
CASA: 2660-408

8

Fecha: 01 OCT 2018 Hora 15:00

Nº. HOJAS -59H

Recibido por: [Firma]

4955

Oficio No. STHV-DMPPS-  
DM Quito,  
Ticket GDOC-2016-045685

1 OCT 2018

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

De mi consideración:

En atención al Oficio No. SGC-2018-2823, de fecha 3 de septiembre de 2018, mediante el cual la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 27 de agosto de 2018, luego de conocer el expediente identificado con el GDOC No. 2016-045685 con relación con el pedido de cambio de uso de suelo y zonificación solicitado por el Sr. Ángel Vimos; y, conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de la Comisiones del Concejo Metropolitano de Quito, resolvió: solicitar a usted, remita para conocimiento de la Comisión un informe ampliatorio con los respectivos justificativos para el cambio solicitado.

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

La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria realizada el 24 de septiembre de 2018, conoció y aprobó los informes técnicos y legales, contenidos en el expediente identificado con el GDOC 2016-045685, relacionado a la solicitud del Sr. Ángel Vimos, quien solicita el cambio de uso y zonificación del predio No. 686288, clave catastral 13514-08-005, ubicado en la calle Nápoles del barrio Sierra Hermosa, parroquia Calderón, razón por lo que se remite el expediente completo para que continúe con el trámite que corresponda.

Atentamente,

Arq. Vladimir Tapia

**DIRECTOR METROPOLITANO DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO**

Adjunto documentación constante en 55 hojas útiles.

Acción	Responsable	Sigla-Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	P. Ortega	DMPPS	2018-09-25	[Firma]

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

Handwritten notes: *Uso de Suelo Calderón 01/10/18*

(57)

Oficio No. STHV-DMPPS-  
DM Quito,  
Ticket GDOC-2016-045685

3239

4 JUL 2018

Doctor  
Edison Yépez Vinuesa  
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)  
Presente.-



1369-17

**De mi consideración:**

En atención al Expediente PRO-2017-01369 (GDOC 2016-045685), de fecha 7 de mayo de 2018, mediante el cual remiten la documentación con el propósito de analizar la petición realizada por el Ing. Ángel Vimos Páez, para el cambio de zonificación del predio No. 686288, Procuraduría Metropolitana solicita, la actualización del informe Técnico No. 6117 de 27 de octubre de 2017, suscrito por la Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, en razón de que la Ordenanza Metropolitana No. 210 sancionada el 12 de abril de 2018, derogó la Disposición Transitoria Décima de la Ordenanza Metropolitana No. 127 (en la que se sustentó el informe técnico referido); y, por otra parte, a través de su artículo 2, reformó el artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana No. 127, en la cual establece el procedimiento a observarse para este tipo de casos.

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

**Base legal:**

El artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, que reformó el artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana 127, establece: Cese de actividad y reasignaciones de usos de suelo y zonificación de los equipamientos.- *“Los lotes de dominio público y privado con uso de suelo principal de equipamiento, en los cuales hayan cesado las actividades o se prevea su traslado, deberán presentar el informe que indique el cese o traslado de la 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. Lo propio aplicará en lotes de dominio privado, con uso de suelo principal equipamiento, que no hayan desarrollado proyectos destinados para este uso.*

*La Secretaria responsable del territorio, hábitat y vivienda, emitirá un informe motivado que sustentará la viabilidad o no del cambio solicitado. Dicho informe permitirá al Concejo Metropolitano aprobar mediante resolución u ordenanza, según corresponda, la modificación o permanencia del uso de suelo y zonificación, previo conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.”*

La Ordenanza Metropolitana No. 210 que contiene el Plan de uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en lo que se refiere al uso de suelo Equipamiento (numeral 1.1.6), en los párrafos relacionados a: Condiciones de implantación del uso Equipamiento establece:

*“Los lotes de equipamiento y los proyectos correspondientes a esta tipología, tendrán asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales que serán emitidos por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda...”:*

De acuerdo a la Ordenanza Metropolitana No. 210 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), el predio No. 686288, ubicado en las calles Nápoles y Monza del sector Sierra Hermosa, de la parroquia Calderón, conserva los datos de zonificación (ocupación y edificabilidad) asignados, y mantiene el uso de suelo (E) Equipamiento:

El Concejo Metropolitano de Quito mediante Ordenanza Metropolitana No. 005, publicada en el R.O. No 253 de fecha 19 de abril de 2006, aprobó el Plan Parcial de Ordenamiento Territorio de la Zona Calderón, plan en el cual consta entre otros el mapa de uso de suelo, en el cual constan asignados varios predios como áreas de futuros equipamientos requeridos para proyectos zonales.

#### **Antecedentes:**

Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-2182 de fecha 28 de abril de 2017, se envía un análisis urbanístico de los equipamientos implantados en el sector, posteriormente con Oficio No. STHV-DMPPS-3537 de fecha 14 de julio de 2017, una ampliación viabilizando el cambio de uso de suelo a Residencial Urbano 2 (RU2).

Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-6117 de fecha 27 de octubre de 2017, se envía la actualización del informe técnico.

Varios de los predios destinados con uso equipamiento responden a un proceso de planificación urbanística que se desarrolló en el marco del Plan Parcial Calderón en el año 2006, que en la mayoría de los casos se han mantenido, sobre todo en aquellos lotes municipales cuyo destino principal fueron para áreas verdes, deportivas y recreativas.

El predio No. 686288, de acuerdo al mapa de uso de suelo y zonificación vigente (OM 210-2018), es parte de un área de equipamiento que se ha mantenido desde la Ordenanza del Plan Parcial de la Zona Calderón (2006), predio que le corresponden las siguientes asignaciones:

Zonificación: Z2 (ZC)

Uso principal: (E) Equipamiento

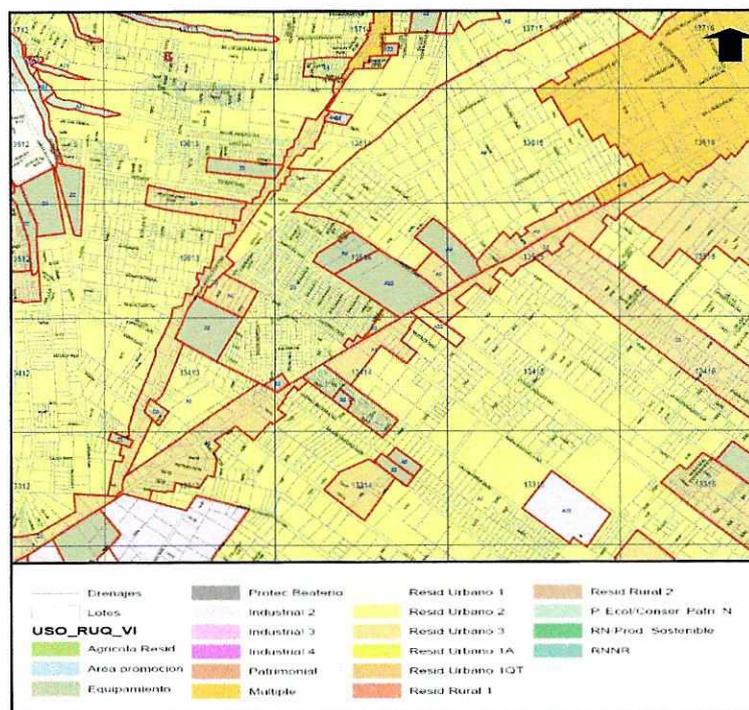
Clasificación de suelo: Urbano

El predio No. 686288 es parte de un área destinada para uso de suelo Equipamiento (E) desde el 2006, año que se aprueba el Plan Parcial Calderón. Dicho polígono de Equipamiento, actualmente está siendo utilizado por el Hospital Docente, la Unidad de Vigilancia Comunitaria (UVC), y el Distrito de Policía de Calderón, equipamientos que son parte del proceso de consolidación del

desarrollo urbano de la parroquia de Calderón y que dan servicio a la comunidad. El predio indicado es parte del polígono con uso equipamiento, sin embargo hasta el momento no tiene construcciones ni se ha desarrollado equipamiento alguno.

De las áreas ocupadas para equipamientos cercanos al predio No. 686288, aparte de las anteriormente mencionados, de acuerdo a la cartografía vigente, en el sector se identifican algunos equipamientos tales como: Colegios, Oficinas de la Dirección Distrital de Educación, de la Secretaría de Seguridad, Equidad y Justicia del Municipio de Quito, Juzgados de la Niñez, Registro Civil y varios equipamientos públicos deportivos y recreativos, además de múltiples actividades comerciales y de servicios de escala barrial y sectorial.

Gráfico No. 1



Fuente: Mapa PUOS-OM 210

Elaboración: STHV

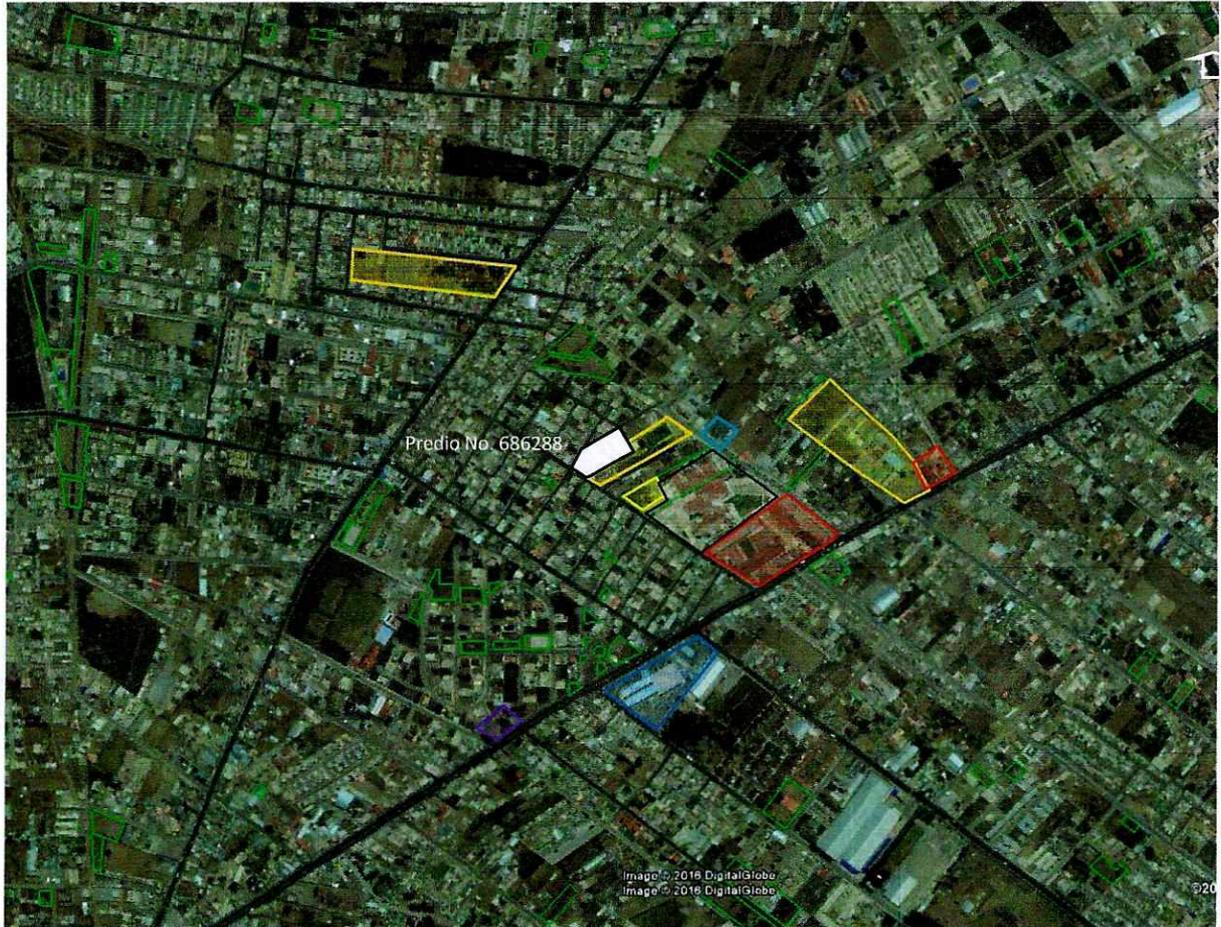
**Análisis técnico de viabilidad:**

Del análisis técnico realizado en el sector se verifica que de acuerdo a la información obtenida respecto de los predios que constan como propiedad pública que incluyen áreas verdes, canchas deportivas, parques infantiles, plazas, parques, parterres y varios remanentes de pequeños lotes resultado de procesos de urbanización desarrollados en la zona.

De acuerdo a la normativa constante en el Cuadro No. 5, de la Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, anexo de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que, respecto a los Requerimientos de Equipamientos de Servicios Sociales y Servicios Públicos, se establecen las siguientes características.



Gráfico No. 2



Fuente: Google e información de la STHV  
Elaboración: DMPPS

LEYENDA:

 Educación (Colegio)	 Salud (Hospital Docente)	 Comercio
 Deportivo (Canchas)	 Infraestructura	 Áreas verdes, espacios públicos y lotes vacantes
 Seguridad	 Religioso	

En el gráfico No. 2 se pueden identificar las tipologías de los equipamientos existentes cercanos al predio No. 686288.

**Cuadro No. 5**  
Resumen de Requerimientos de Equipamientos de Servicios Sociales y Públicos

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m	NORMA m <sup>2</sup> /hab.	LOTE MINIMO m <sup>2</sup>	POBLACIÓN BASE habitantes
Educación E	EE	Barrial	EEB	Preescolar, escolar (nivel básico).	400	0.80	800	1.000
		Sectorial	EES	Colegios secundarios, unidades educativas (niveles básicos y bachillerato).	1.000	0.50	2.500	5.000
Salud E	ES	Zonal	ESZ	Clínica hospital entre 15 y 25 camas de hospitalización, consultorios mayores a 20 unidades de consulta.	2.000	0.125	2.500	20.000
Recreativo y deportes E	ED	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, canchas deportivas, gimnasios, piscinas y escuela deportiva.	400	0.30	300	1.000
		Sectorial	EDS	Parque sectorial y área de camping	1.000	1.00	5.000	5.000
Religioso E	ER	Barrial	ERB	Capillas, centros de culto religioso hasta doscientos puestos.	---	---	800	2.000
Seguridad E	EG	Barrial	EGB	Unidad de Vigilancia de policía UPC, unidad de control del medio ambiente.	400	0.10	100	1.000
		Zonal	EGZ	Cuartel de Policía, Centro de Detención Provisional.	---	0.50	10.000	20.000
Infraestructura E	EI	Sectorial	EIS	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua.	---	---	---	5.000

Fuente: Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo- anexo único de la OM 172  
Elaboración: DMPPS

El Cuadro No. 5 del Anexo de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que contiene la Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, permite identificar de acuerdo a la normativa establecida para cada tipología y escala o nivel del equipamiento; el alcance del servicio, la población base beneficiada, el lote mínimo requerido, los metros cuadrados por habitante y el radio de influencia por tipo de equipamiento. En el Grafico No. 3 se han establecido los radios de influencia de cada uno de los equipamientos existentes en el sector cercanos al predio No. 686288.

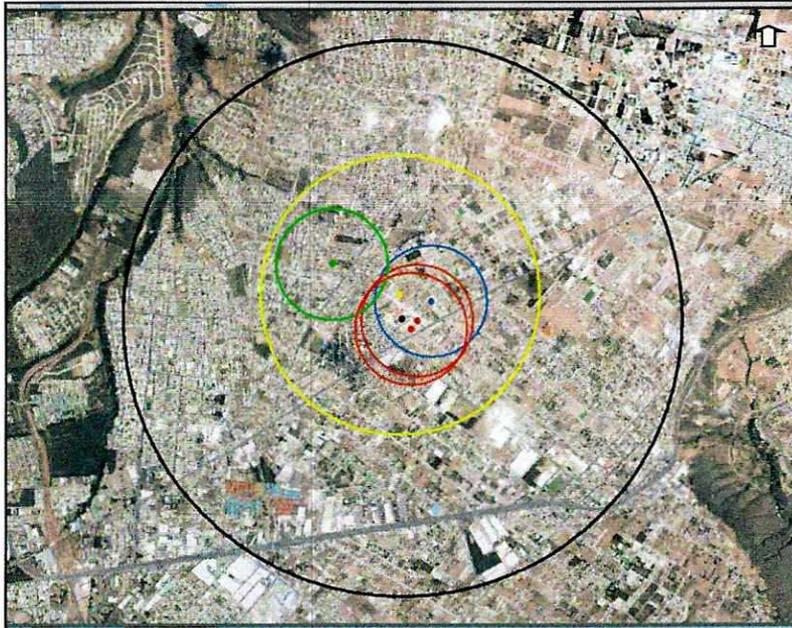


Grafico No. 3  
RADIOS DE INFLUENCIA:

-  Salud: Hospital Docente. 2000 m.
-  Educación: Colegios, Escuelas. 1000 m.
-  Recreativo y deportes. 400 y 1000m.
-  Seguridad: UVC, Distrito de Policía. 400 m
-  Recreativo y deportes. 400m y 1000m.

Fuente: Imagen Google, Elaboración: DMPPS

Con relación a las áreas verdes y los espacios públicos levantados y graficados por la EPMOP, cercanos al predio No. 686288, son espacios que tienen diferente origen (subdivisiones, urbanizaciones, remanentes viales, parterres, rellenos de quebradas, etc.), áreas que tienen distintas formas y superficies, algunos de estos son utilizados como lugares y espacios deportivos, recreativos, parques infantiles, plazas, incluso pueden ser ocupados con equipamientos comunitarios (Casa barrial, UPC, sedes deportivas, sub centro de salud, empresas públicas, etc.).



Grafico No. 4

Fuente: Imagen Google e información STHV  
Elaboración: DMPPS

LEYENDA:

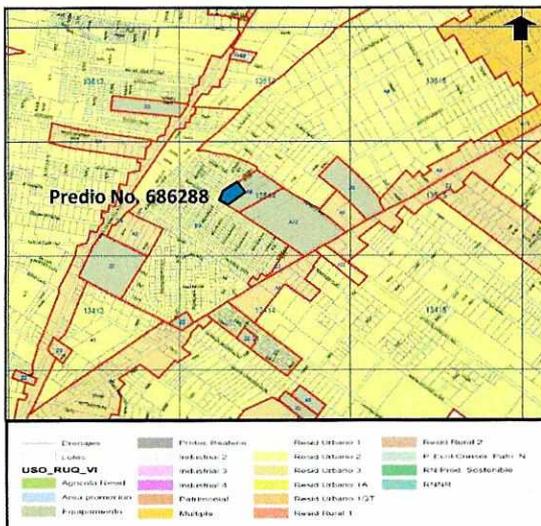
 Equipamientos (PUOS)

 Áreas verdes, espacios públicos y lotes vacantes

De conformidad a lo dispuesto en la normativa antes citada, al predio No. 686288, le fueron asignados datos de zonificación (ocupación y edificabilidad), de A9 (A1003-35), los cuales de acuerdo al registro histórico de IRM, estos ya constaban desde el año 2010, vigente hasta la fecha, manteniendo siempre el uso de suelo (E) Equipamiento.

Considerando que en su momento al predio No. 686288 ya se le asignaron datos de zonificación de A9 (A1003-35), y lo que impedía el aprovechamiento urbanístico del lote era la asignación de uso de suelo Equipamiento, la Secretaría mediante Oficio No. STHV-DMPPS-3537 de fecha 14 de julio de 2017, emite criterio técnico ampliatorio viabilizando el cambio de uso de suelo a Residencial Urbano 2 (RU2).

Grafico No. 5



De acuerdo al PUOS vigente (OM 127), los datos urbanísticos del sector, incluida la urbanización Sierra Hermosa son:

- Zonificación: D3 (D203-80)
- Altura de edificación: 3 pisos (12 m)
- Lote mínimo: 200 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo: 10 m
- COS total: 240 %
- COS en panta baja: 80 %
- Uso principal: (RU2) Residencial urbano de mediana densidad.
- Clasificación de suelo: (SU) Suelo Urbano

Fuente: STHV  
Elaborado: DMPPS

La Urbanización Sierra Hermosa aprobada mediante Resolución de Concejo No. 54, de fecha 17 de marzo de 1997, ubicada en la zona urbana de la parroquia de Calderón, establece una estructura de lotes con un área promedio de 200 m<sup>2</sup>, con uso de suelo Residencial 1 (R1) y forma de ocupación y edificabilidad sobre línea de fábrica, tres pisos de altura y coeficientes totales de 210 %, lo que configura un sector de alta densidad poblacional. Los lotes colindan principalmente hacia vías locales, estas últimas se articulan a una colectora principal que es la calle Geovanni Calles (vía a Marianitas), la cual tiene una gran diversidad de actividades comerciales y de servicios, así como algunos equipamientos de carácter barrial, sectorial y zonal y varias líneas de transporte público.



Revisados los planos de la Urbanización Sierra Hermosa, el predio No. 686288 objeto de este análisis, no es parte de la misma, sin embargo colinda en hacia el nor-oriente y comparte las vías de la mencionada urbanización (calles Monza y Nápoles). Además como se informó de manera detallada mediante Oficio No. STHV-DMPPS-2182 de fecha 28 de abril de 2017, el predio está cercano a equipamientos como: el Hospital Docente, la Unidad de Vigilancia Comunitaria (UVC) y el Distrito de Policía de Calderón, además de equipamientos educativos, recreativos, deportivos y religioso.



Actualmente la urbanización Sierra Hermosa está totalmente consolidada, y combina el uso principal residencial urbano 2 (RU2) vigente, el cual es compatible con equipamientos, actividades comerciales y servicios de escala barrial, sectorial y zonal, así como industria de bajo impacto.

**Criterio técnico:**

Con los antecedentes indicados, en función del análisis técnico urbanístico del entorno inmediato, de los equipamientos existentes en el sector y la homologación del sector tanto en el uso de suelo (RU2), como en la ocupación y edificabilidad (zonificación) se recomienda el cambio de uso de suelo para el predio No. 686288 de acuerdo a los datos del siguiente cuadro:

No. predio	Uso de suelo vigente OM 210	Uso de suelo propuesto	Zonificación asignada de acuerdo a la normativa.	Zonificación propuesta
686288	(E) Equipamiento	(RU2) Residencial urbano 2	A9 (A1003-35)	D3 (D203-80)

De conformidad al artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), y al análisis técnico de viabilidad, esta Secretaría remite la actualización del Informe Técnico favorable No. 6117 de fecha 27 de octubre de 2017 para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito.

Atentamente,

Arq. Vladimir Tapia

**DIRECTOR METROPOLITANO DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO**

Adjunto documentación constante en 48 hojas útiles.

Acción	Responsable	Sigla-Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	P. Ortega	DMPPS	2018-06-25	

CC. Abg. Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

Visto: Solicitar informe a  
Procuraduría Metropolitana  
concediendo al informe definitivo  
de la STHV 3735. acordando  
el uso y la zonificación  
originales al predio  
objetado para este expediente

14 JUL 2017

Quito,  
Oficio No. STHV-DMPPS- 3735

Abogado  
**Diego Cevallos Salgado**  
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito  
Presente

Referencia: GDOC-2016-045685

**De mi consideración:**

En atención oficio No. SGC-2017-1874, recibido con fecha 10 de julio de 2017, mediante el cual por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, y conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, solicita que en un plazo de 3 días se digna ampliar el informe técnico conforme lo señala la Procuraduría Metropolitana en oficio Expediente No. 2017-01369, de 28 de junio de 2017.

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

**Antecedentes:**

El Concejo Metropolitano de Quito mediante Ordenanza Metropolitana No. 005, publicada en el RO No 253 de fecha 19 de abril de 2006, aprobó el Plan Parcial de Ordenamiento Territorio de la Zona Calderón, plan en el cual consta entre otros el mapa de uso de suelo, en el cual constan asignados varios predios como áreas de futuros equipamientos requeridos para proyectos zonales.

De acuerdo a la información contenida en la copia del Informe de Regulación Metropolitana No. 549625, de fecha 2015-09-16, el predio No. 686288 ubicado en el barrio Sierra Hermosa de la parroquia de Calderón, ya fueron asignados datos de zonificación (ocupación y edificabilidad) en base a lo que establece la normativa metropolitana, manteniendo el uso de suelo (E) Equipamiento:

- Zonificación: A9 (A1003-35)
- Lote mínimo: 100 m<sup>2</sup>
- Altura de edificación: 3 pisos (12 m)
- Frente mínimo: 20 m
- COS total: 105 %
- COS en panta baja: 35 %
- Uso principal: (E) Equipamiento
- Clasificación de suelo: (SU) Suelo Urbano

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
	HOJA: 11445
	14 JUL 2017
QUITO	FIRMA RECEPCION: <i>Pelto Ch</i>
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA: 39 h

*PD*  
39

**Criterio técnico:**

Considerando los antecedentes y el análisis urbanístico enviado con oficio No. 02182 de fecha 28 de abril de 2017, (Referencia\_GDOC 2016-045685), esta Secretaría considera viable el cambio de uso de suelo Equipamiento (E) a uso Residencial Urbano 2 (RU2) al predio No. 686288, que actualmente tiene asignaciones de zonificación de A9 (A1003-35).

No. predio	Uso de suelo vigente	Uso de suelo propuesto	Zonificación vigente	Zonificación propuesta
686288	(E) Equipamiento	(RU2) Residencial urbano 2	A9 (A1003-35)	No aplica

De conformidad a la Disposición Transitoria Décima de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), respecto a que la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, para cada lote, establecerá las condiciones para mantener o modificar este uso de suelo (equipamiento), remite la ampliación del informe para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito.

Atentamente,

*María de L. González*

Arq. María González

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

Adjunto documentación constante en 37 hojas útiles.

Acción	Responsable	Sigla-Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	P. Ortega	DMPPS	2017-07-11	

Fecha: **17 JUL 2018** Hora **8:37**

Nº. HOJAS **-55h-**  
Recibido por: *[Handwritten Signature]*

**EXPEDIENTE PRO-2017-01369**  
**GDOC. 2016-045685** ✓  
**DM QUITO,**

13 JUL 2018

Abogado  
Diego Cevallos Salgado

**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. SGC-2017 3338 de 17 de noviembre 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 relacionado con el pedido formulado por el ingeniero Ángel Vimos Páez, quien solicita el cambio de zonificación del predio No. 686288 clave catastral 13514-08-005 ubicado en la calle Nápoles del barrio Sierra Hermosa, parroquia Calderón.

**II. INFORME TÉCNICO:**

Mediante Oficio No. STVH-DMPPS-3239 de 04 de julio de 2018, el arquitecto Vladimir Tapia, Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, informa que *“con los antecedentes indicados, en función del análisis técnico urbanístico del entorno inmediato, de los equipamientos existentes en el sector y la homologación del sector tanto en el uso de suelo (RU2), como en la ocupación y edificabilidad (zonificación) se recomienda el cambio de uso de suelo para el predio No. 686288 de acuerdo a los datos del siguiente cuadro:*

No. predio	Uso de suelo vigente	Uso de suelo propuesto	Zonificación asignada de acuerdo a la normativa	Zonificación propuesta
686288	(E) Equipamiento	(RU2) Residencial urbano 2	A9 (A1003-35)	D3 (D203-80)

*De conformidad al artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), y al análisis técnico de viabilidad, esta Secretaría remite la actualización del Informe Técnico favorable No. 6117 de fecha 27 de octubre de*

2017 para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito.”

### III. BASE LEGAL:

La Ordenanza Metropolitana No. 210 sancionada el 12 de abril de 2018, modificatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172, 192, 172, 432 y 060, establece en su artículo 2 lo siguiente:

*“Artículo 2.- Refórmese el artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana No. 127 con el siguiente texto:*

*“Artículo 6.- Cese de actividad y reasignaciones de usos de suelo y zonificación de los equipamientos.- Los lotes de dominio público y privado con uso de suelo principal de equipamiento, en los cuales hayan cesado las actividades o se prevea su traslado, deberán presentar el informe que indique el cese o traslado de la 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. **Lo propio aplicara en lotes de dominio privado, con uso de suelo principal equipamiento, que no hayan desarrollado proyectos destinados para este uso.***

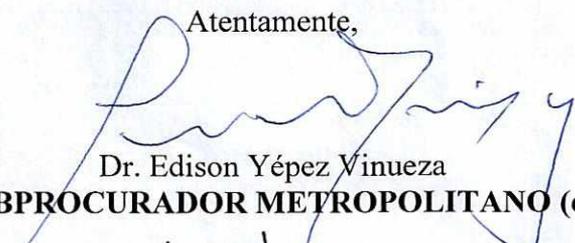
*La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, emitirá un informe motivado que sustentará la viabilidad o no del cambio solicitado. Dicho informe permitirá al Concejo Metropolitano aprobar mediante resolución u ordenanza, según corresponda, la modificación o permanencia del uso y zonificación, previo conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.”*

(Énfasis añadido)

### IV. CRITERIO LEGAL:

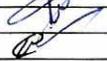
Con fundamento en la base legal citada y contando con el informe técnico que establece la normativa municipal, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente, alcance del Concejo Metropolitano la autorización para el cambio de asignaciones de uso de suelo y zonificación del predio No. 686288, aplicando las que correspondan a su entorno inmediato, de acuerdo a los datos técnicos proporcionados por el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Oficio No. STVH-DMPPS-3239 de 04 de julio de 2018.

Atentamente,

  
Dr. Edison Yépez Vinueza

**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)**

Adjunto expediente completo a la S.G.C. (53 F)  
c.c. Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Mayra Vizúete	PRO	11-07-18	
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo Metropolitano (Expediente completo)

Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica

Ejemplar 3: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo