

## ANEXO 1

### INFORME TÉCNICO

#### SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO

Fecha: 17 de septiembre 2019

---

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL.-

**Lote no. Predio:** 3580265

**Propietario:** Corporación La Favorita C.A.

**Ubicación:** San Francisco Sur - parroquia La Ecuatoriana

#### 2. BASE LEGAL.-

- a) El artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210 sancionada el 12 de abril de 2018, reformó el texto del artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana No. 127 con el siguiente texto: *“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”.*
- b) Mediante resolución No. STHV-032-2019 suscrita el 16 de septiembre de 2019, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda expide el “Instructivo para el cambio de Uso de Suelo y Zonificación para los lotes que tengan asignación de Equipamiento”, instrumento en el que se basa el presente informe técnico.

#### 3. ANTECEDENTES.-

Mediante oficio sin número de fecha 19 de junio de 2019, con ticket GDOC No. 2019-088035 ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la solicitud del señor Martín Rodríguez Ponce, Apoderado Especial de la Corporación La Favorita y la Ab. Paola Romero, respecto al lote

con número de predio 3580265 ubicado en el sector San Francisco Sur, parroquia La Ecuatoriana, para que se aplique lo establecido en el artículo 6 de la Ordenanza 210, en razón al cese de la actividad como equipamiento de la compañía Transplaneta S.A.

El lote se encuentra dentro del polígono con asignación de Equipamiento y zonificación A10 (A604-50), correspondiente a un equipamiento recreativo de la Compañía Transplaneta S.A., cuya actividad ha cesado en consecuencia de la enajenación del lote de la Compañía Transplaneta S.A. a la Corporación la Favorita C.A.

#### **4. PROCESO DE ANÁLISIS**

- a) **Área útil del Lote.**- En base al IRM presentado en el expediente, se establece que el área de las escrituras y el área gráfica del lote (área regularizada) es de 4.947,65 m<sup>2</sup>, adicionalmente no se generan afectaciones para este lote.
- b) **Posibles tipologías de equipamientos.**- Conforme a lo establecido en el cuadro No. 5 de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, las posibles tipologías de equipamientos a implantarse en el predio N° 3580265 se detallan en la Matriz de Ponderación de Equipamientos (ver Anexo 2).
- c) **Análisis urbano y presencia de equipamientos públicos del entorno.**-Se establece la categoría y tipología potencial del equipamiento a implantarse y el análisis del entorno determinando el área de influencia del lote en estudio, donde se identifica la existencia de equipamientos de propiedad y uso público o de reserva de suelo público con uso equipamiento dentro del área.

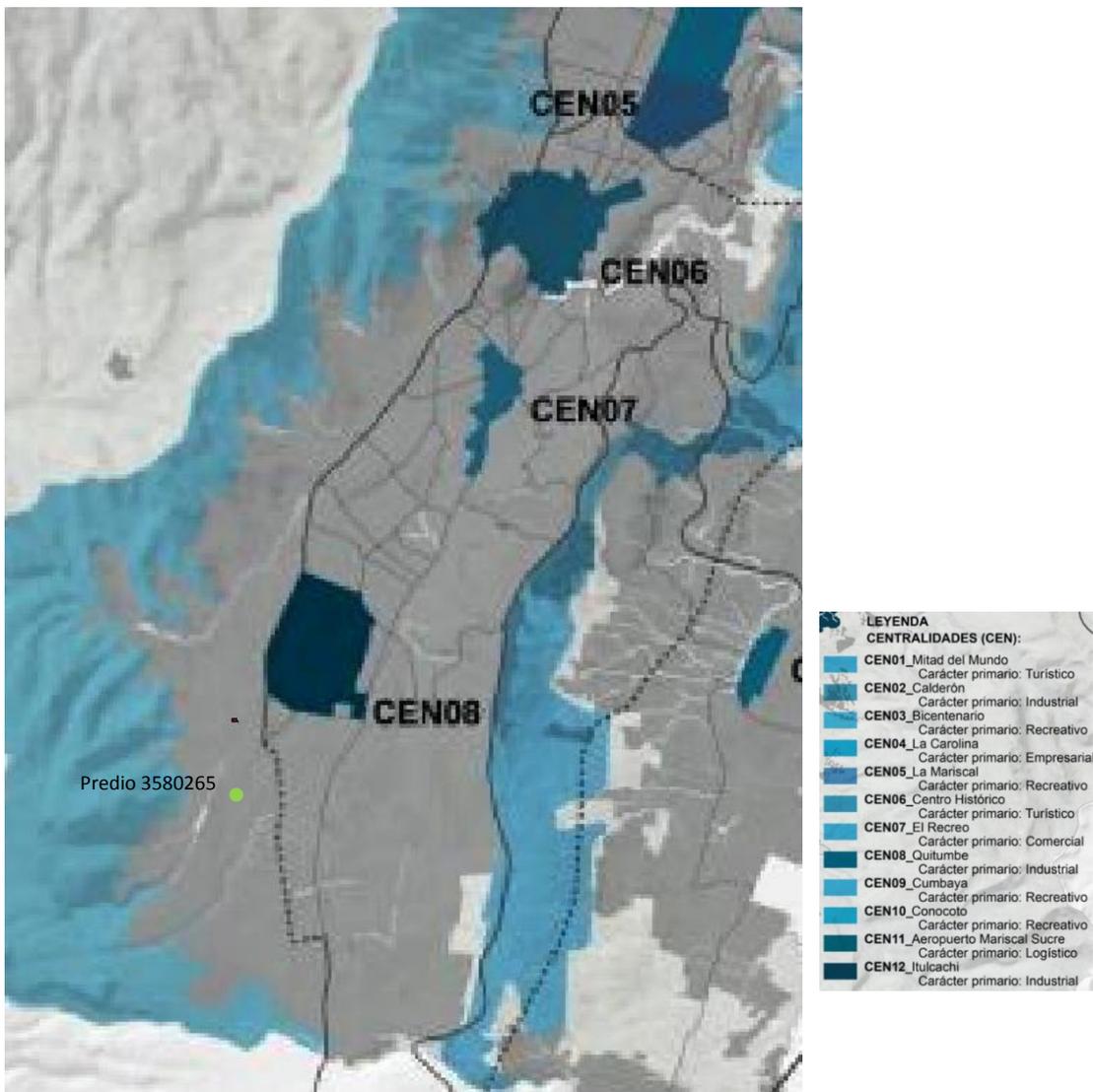
El área útil del predio N° 3580265 corresponde a 4.947,65 m<sup>2</sup> lo que indica que el potencial de uso corresponde a un equipamiento de escala sectorial/zonal como se muestra en la Matriz Ponderación de Equipamientos adjunta al informe. Además, su área de influencia comprende un radio de 2.500 m, en donde se han encontrado un total de 5 tipologías de equipamientos sectoriales/zonales que comprenden: 84 equipamientos de educación sectorial, 19 de recreación y deporte zonal, 6 de seguridad sectorial/barrial, 8 de salud sectorial y 1 zonal, y 8 de bienestar zonal, lo que indica que la zona se encuentra dotada de equipamientos como se detalla en la Matriz de Ponderación de Equipamientos (ver Anexo2).

- d) **Abastecimiento de equipamientos en el radio de influencia.**- El análisis urbano y presencia de equipamientos y servicios públicos del entorno determina que es un sector abastecido por más de tres tipologías de equipamientos públicos, por lo que el potencial de cambio del lote con predio No. 3580265, es alto.
- e) **Características territoriales del sector.**- Las características territoriales del sector se basan en cinco componentes territoriales: d1) Localización, d2) Densidad Poblacional, d3) Demografía y Tasa de Crecimiento Poblacional, d4) Accesibilidad y d5) Dotación de Servicios Básicos. Dichos componentes tienen una matriz de ponderación, adjunta a

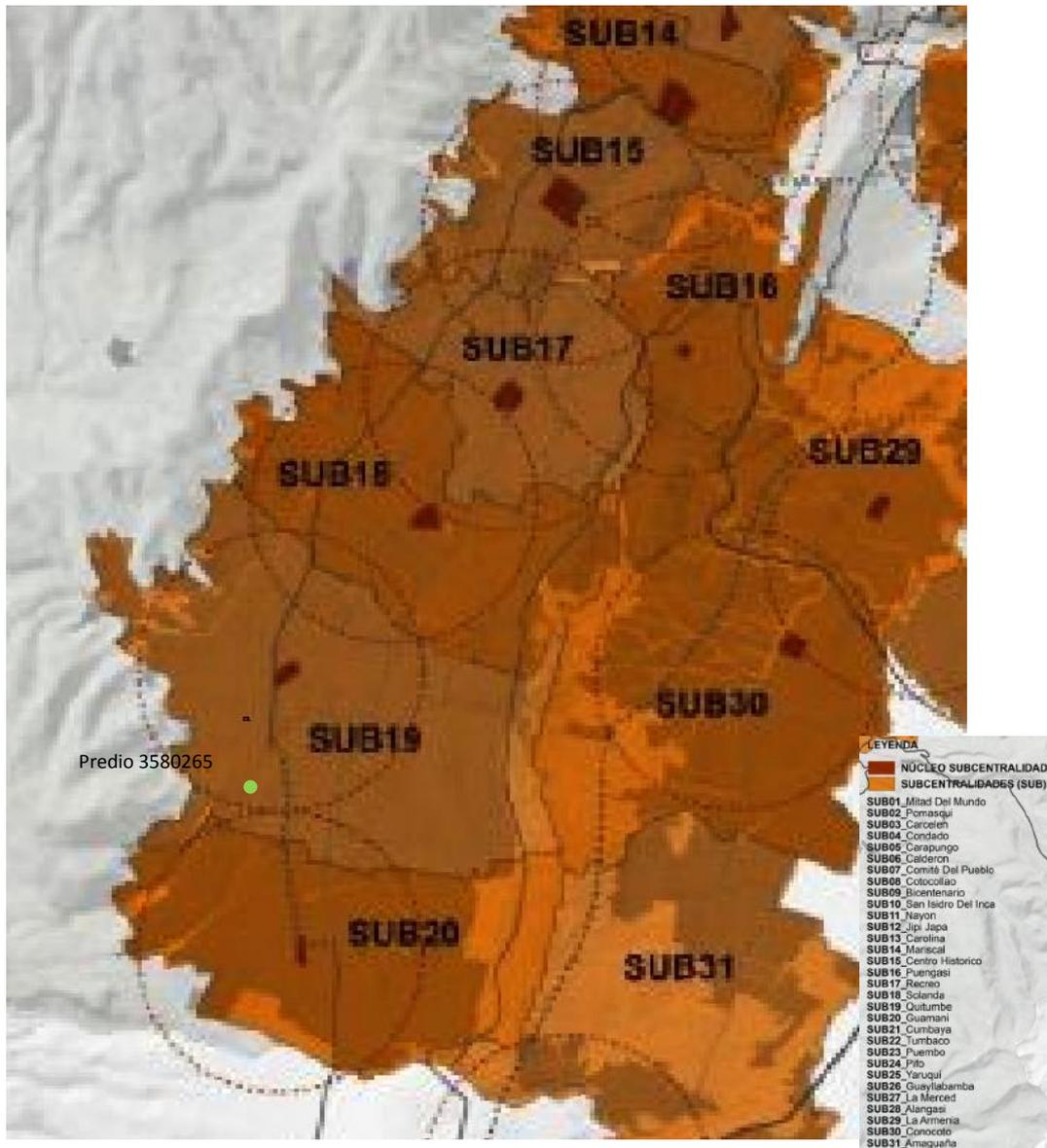
este informe, con el objetivo de determinar el potencial de cambio de uso de suelo requerido.

**d1) LOCALIZACIÓN**

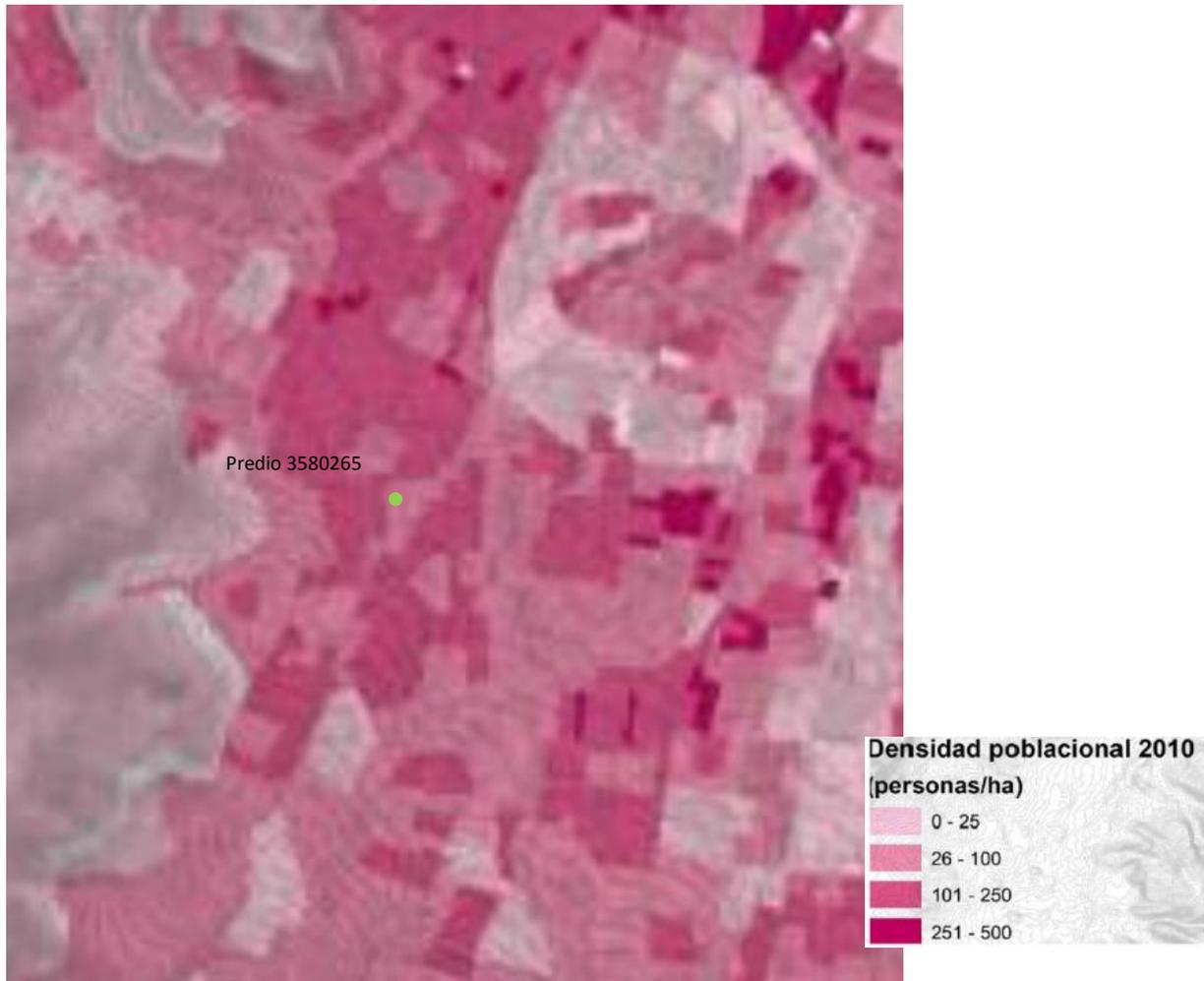
**Centralidades Metropolitanas.-** El predio N° 3580265 no se encuentra dentro de centralidades metropolitanas.



**SUBCENTRALIDAD.-** El predio N° 3580265 se encuentra dentro de la subcentralidad 19 - Quitumbe. (2 puntos)



**d2) Densidad Poblacional.-** El predio N° 3580265 se encuentra en un área con densidad poblacional de entre 26 y 100 habitantes por hectárea. (1 punto)



**d3) Demografía / Tasas De Crecimiento.-** El predio N° 3580265 se encuentra ubicado en una zona donde la tasa de crecimiento poblacional corresponde a 1,61% de tasa crecimiento proyectada al 2020. (2 puntos)

Parroquia	Tipo	2010	2015	2018	2020	Tasa Crecimiento 2010-2015	Tasa Crecimiento 2015-2018	Tasa Crecimiento 2018-2020	Tendencia Proyección
La Ecuatoriana	Urbana	61.689	77.016	86.825	93.527	1,93%	1,74%	1,61%	

**d4) Accesibilidad.-** El predio N° 3580265 tiene accesibilidad con vías conexas y con capa de rodadura. (2 puntos)



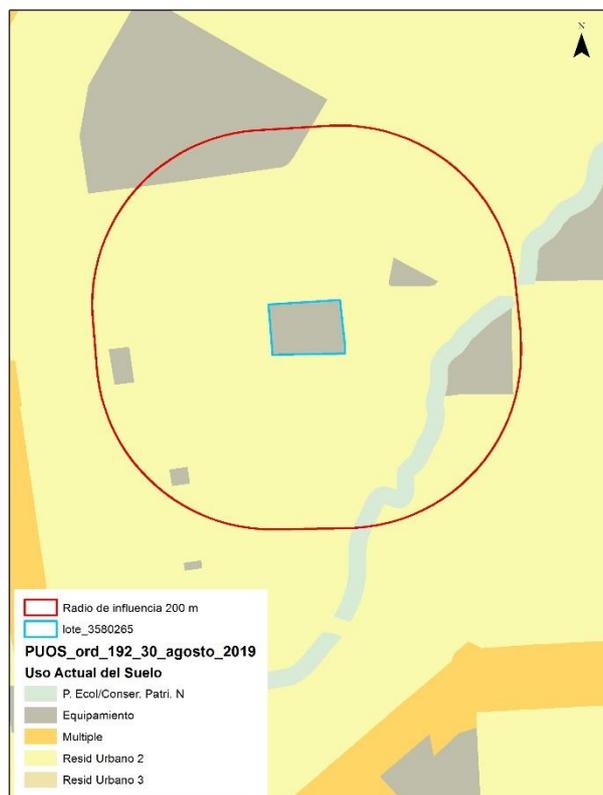
**d5) Dotación De Servicios Básicos.-** El predio N° 3580265 cuenta con factibilidad para la dotación de servicios básicos de agua, energía eléctrica y alcantarillado. (2 puntos)



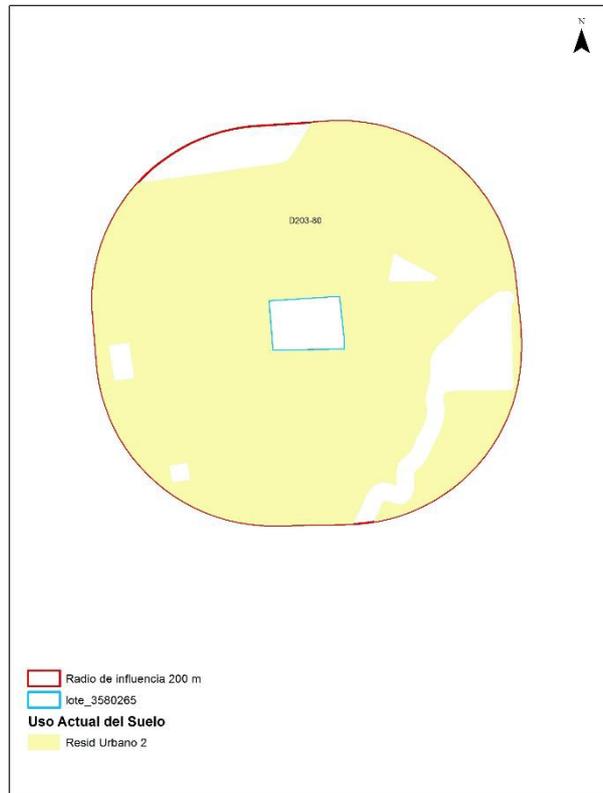
## 5. CRITERIO TÉCNICO PARA LA PROPUESTA DE ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO EDIFICABILIDAD Y FORMA DE OCUPACIÓN:

**5.1 Criterio Técnico para el Cambio de Uso de suelo.**-De acuerdo con el análisis técnico realizado y la Matriz de Ponderación de Equipamientos (Anexo 2), se obtiene un puntaje de 9 en el análisis de las características territoriales del sector, lo que muestra que es un predio propenso a mantener el uso de suelo como Equipamiento. Sin embargo, el análisis urbano y presencia de equipamientos y servicios públicos del entorno, se determina que es un sector abastecido y por lo tanto para el predio en estudio, no amerita mantener el uso del suelo equipamiento.

**5.2.-Análisis de las asignaciones de uso, edificabilidad y forma de ocupación.**- En base al cuadro No.2 de la resolución de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda No. STHV-032-2019 suscrita el 16 de septiembre de 2019, debido a que el lote tiene una superficie de 4.947,65 m<sup>2</sup>, se establece un radio de influencia de 200 m<sup>2</sup>, como se muestra en el siguiente mapa:



En base a los criterios establecidos, se excluyen del análisis del entorno el uso de suelo Equipamiento y los usos de suelo que no generen aprovechamiento, estos son: uso de suelo de área de promoción y usos de suelo con zonificación A31 (protección de quebrada), obteniendo el siguiente mapa:



Como se puede apreciar en el mapa el uso de suelo de Residencial Urbano 2, con zonificación D3 (D203-80), ocupa el 100% del porcentaje del entorno del lote en análisis.

## 6. CONCLUSIÓN

En base a lo antes detallado la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite el informe técnico favorable para el cambio solicitado por el señor Martín Rodríguez Ponce, Apoderado Especial de la Corporación La Favorita y la Ab. Paola Romero, asignando al lote con número predial 3580265, el uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2) y la zonificación D3 (D203-80), manteniendo la clasificación de suelo Urbano (SU), lo que se remite para conocimiento y aprobación de la Comisión de Uso de Suelo previo conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito, quien determinará mediante resolución u ordenanza, según corresponda, la modificación del uso de suelo y zonificación de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210.

Arq. Vladimir Tapia Guijarro  
DIRECTOR METROPOLITANO DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DE SUELO