

## ANEXO 1

### INFORME TÉCNICO

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

Fecha: 07 de enero de 2020

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL.-

**Propietario:** Martha Narcisa Leiva Leiva  
**Número de predio:** 1207043  
**Ubicación:** El Mirador, parroquia La Argelia

#### 2. ANTECEDENTES

La señora Martha Narcisa Leiva Leiva, en su calidad de propietaria del lote con número de predio 1207043, ubicado en el sector El Mirador, en la parroquia La Argelia, mediante comunicación ingresada el 05 de septiembre de 2019, solicita a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda "la asignación de datos de zonificación del Predio No 1207043 con Clave Catastral 31803 15 024 000 000 000 ubicado en la Parroquia La Argelia, Barrio El Mirador debido a requiero realizar el acercamiento y posteriormente realizar una vivienda".

#### 3. SUSTENTO JURÍDICO

a) El artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana No. 127 de 25 de julio de 2016, reformado por el artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210 de 12 de abril de 2018, textualmente dice:

**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 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) El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el Título I, Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, , Libro IV.1 Del Uso de Suelo, en los Artículos IV.1.27 y 28, prescriben:

**“Art. IV.1.27.- Reglas Técnicas.-** *Son las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en el ejercicio de su actuación y cuyo cumplimiento garantiza la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y coadyuva al orden público y la convivencia ciudadana.”*

**“Art. IV.1.28.- Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.-**

1. *Son las especificaciones de orden técnico mínimas para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad. Se emitirán bajo la denominación de "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" y podrán ser modificadas vía Resolución Administrativa atendiendo las necesidades de la gestión.*
  2. *El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus órganos, organismos y entidades competentes hará cumplir lo dispuesto en este Título y en los instrumentos de planificación y Reglas Técnicas que se expidan en aplicación del mismo.”*
- c) La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 6 de la O.M. 127, mediante resolución No. STHV-032-2019 de 16 de septiembre de 2019, 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.

#### **4. PROCESO DE ANÁLISIS**

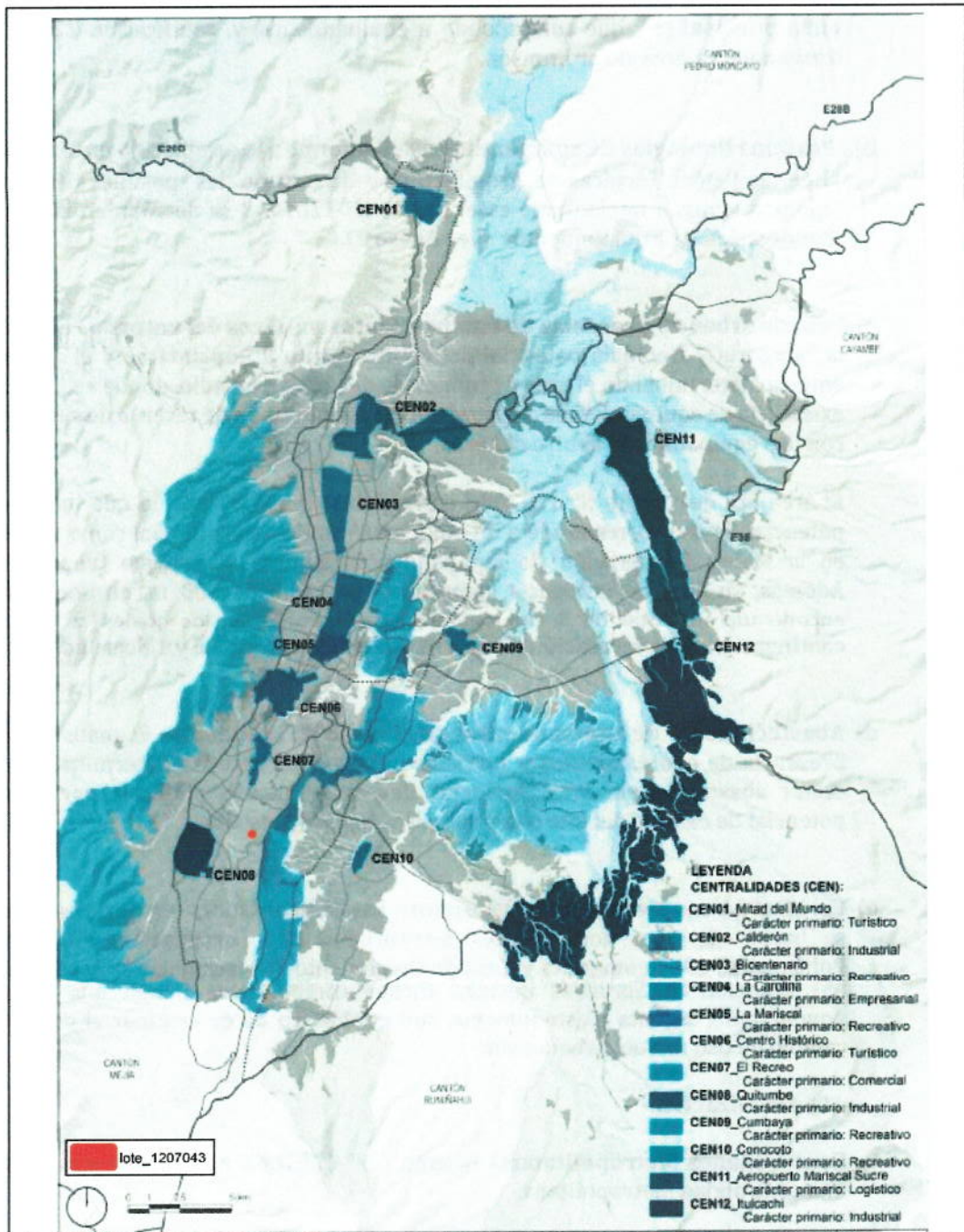
- a) **Informe de Regulación Metropolitana.-** De acuerdo con el IRM, el Predio No. 1207043, tiene los siguientes datos:

Barrio/Sector: El Mirador  
Parroquia: La Argelia  
Área de construcción: 0.00 m<sup>2</sup>  
Área del Lote según escritura: 301.35 m<sup>2</sup>  
Área gráfica: 301.35 m<sup>2</sup>  
Clasificación del suelo: Urbano  
Zonificación: Z2 (ZC)  
Uso del Suelo: (E) Equipamiento  
Forma de Ocupación: (Z) Área de promoción  
Factibilidad de servicios: Sí  
Afectación: No

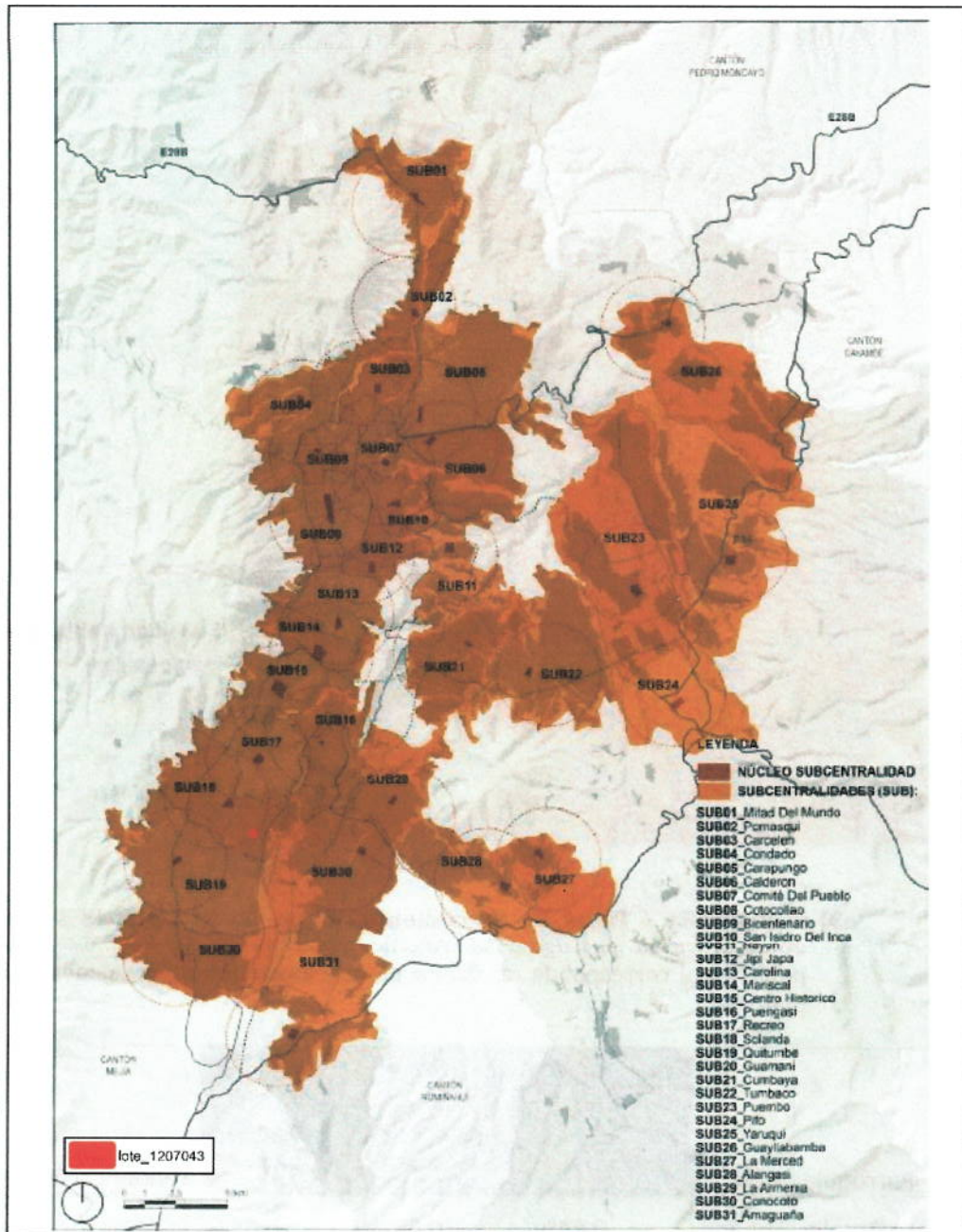
- b) **Usos y zonificación.**- De acuerdo con el PUOS, el referido predio tiene como uso de suelo principal (E), que corresponde a equipamiento; y, zonificación Z2 (ZC), que corresponde a área de promoción.
- b) **Posibles tipologías de equipamientos.**- Conforme a lo establecido en el cuadro No. 5 de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, las posibles tipologías de equipamientos a implantarse en el predio N° 1207043 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° 1207043 corresponde a 301,35 m<sup>2</sup> lo que indica que el potencial de uso corresponde a un equipamiento de escala barrial como se muestra en la Matriz Ponderación de Equipamientos adjunta al informe (ver Anexo 2). Además, su área de influencia comprende un radio de 500 m, en donde se han encontrado un total de 3 tipologías de equipamientos, los cuales se detallan a continuación: 5 de recreación y deporte, 1 de bienestar social y 1 de salud.
- 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 tres tipologías de equipamientos públicos, por lo que el potencial de cambio del lote con predio No. 1207043, es alto.
- e) **Características territoriales del sector.**- Las características territoriales del sector se basan en cinco componentes territoriales: e1) Localización, e2) Densidad Poblacional, e3) Demografía y Tasa de Crecimiento Poblacional, e4) Accesibilidad y e5) 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.

**e1) Localización.-**

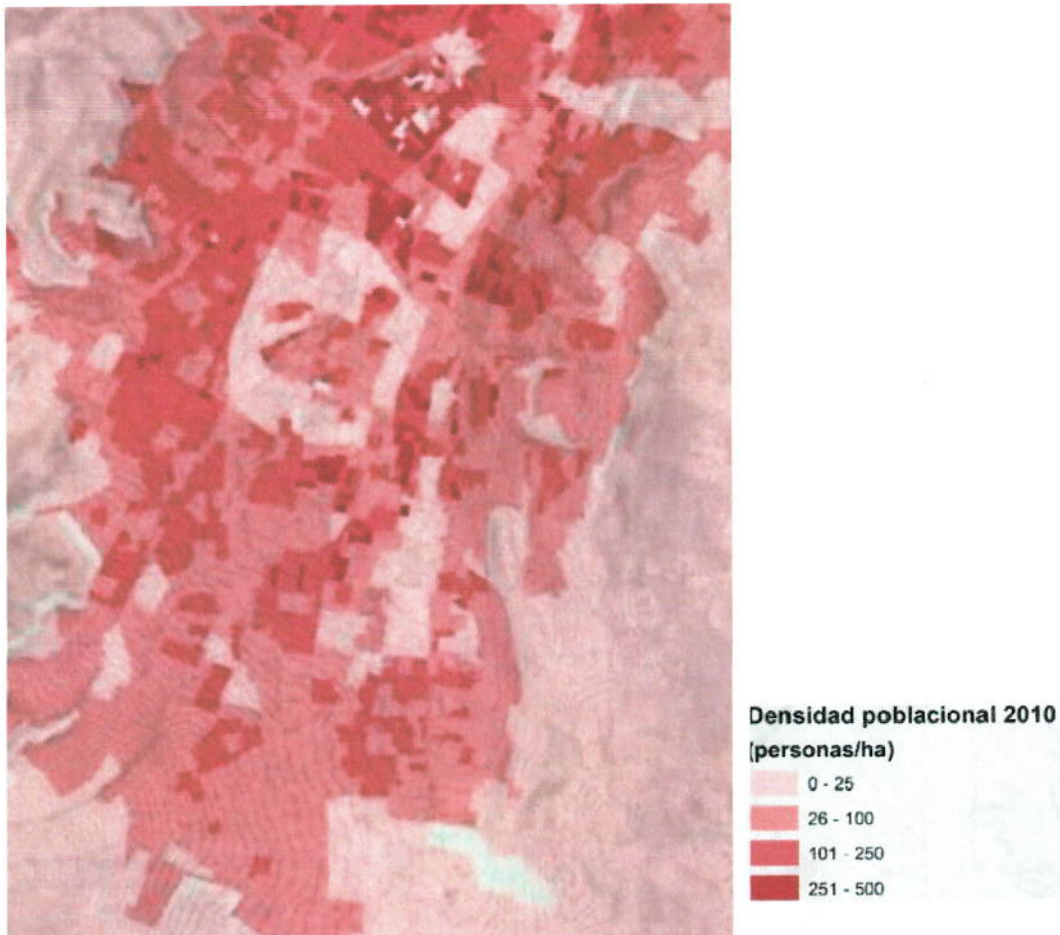
**Centralidades Metropolitanas.**- El predio N° 1207043 no se encuentra dentro de una centralidad metropolitana.



**SUBCENTRALIDAD.-** El predio N° 1207043 se encuentra dentro de la subcentralidad 18 – Solanda (2 puntos).



**e2) Densidad Poblacional.-** El predio N° 1207043 se encuentra en un área con densidad poblacional de entre 26 y 100 habitantes por hectárea. (1 punto)



**e3) Demografía / Tasas De Crecimiento.-** El predio N° 1207043 se encuentra ubicada, en la parroquia La Argelia, zona donde la tasa de crecimiento poblacional corresponde a 0,54% de tasa crecimiento proyectada al 2020 (1 punto).

Parroquia	Tipo	Tasa Crecimiento 2010-2015	Tasa Crecimiento 2015-2018	Tasa Crecimiento 2018-2020	Tendencia Proyección
La Argelia	Urbana	0,84%	0,65%	0,54%	

**e4) Accesibilidad.-** El predio N° 1207043 tiene accesibilidad inconexa sin capa de rodadura (1 punto).



**e5) Dotación de Servicios Básicos.-** El predio N° 1207043 cuenta con factibilidad para la dotación de servicios básicos de energía eléctrica y agua potable. (2 puntos).



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

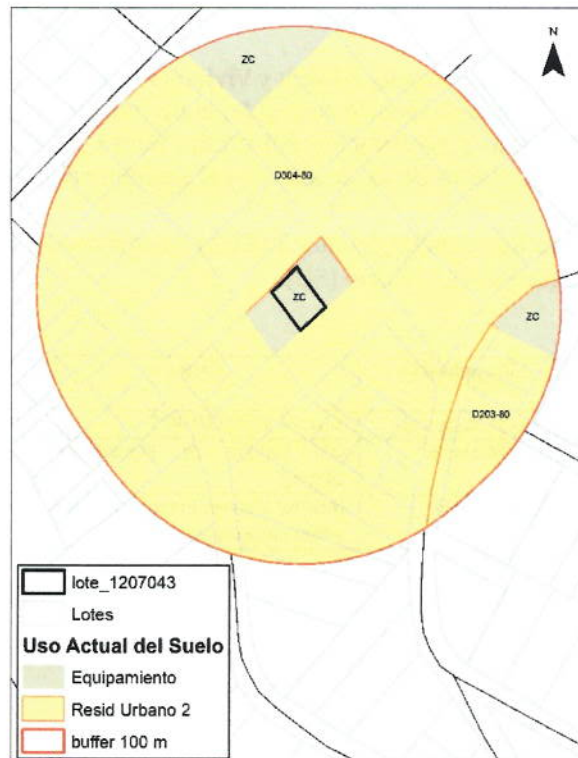
**5.1 Criterio Técnico para el Cambio de Uso de suelo.-** De acuerdo lo establecido en la resolución No. STHV-2019-032 suscrita el 16 de septiembre de 2019, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda expide el “*Instructivo para el cambio de Uso de Suelo y Zonificación para los lotes que tengan asignación de Equipamiento*”, con el análisis técnico realizado y la Matriz de Ponderación de Equipamientos (Anexo 2), se obtiene un puntaje de 7 en el análisis de las características territoriales del sector, lo que muestra que es un lote 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 con tres tipologías de equipamiento y por lo tanto el lote 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 inferior a 3.000 m<sup>2</sup>, se establece un radio de influencia de 100 m<sup>2</sup>, como se muestra en el siguiente mapa:



De acuerdo 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:





Del mapa anterior se desprende el siguiente cuadro con los porcentajes de uso de suelo y zonificación.

Etiquetas de fila	D203-80	D304-80	ZC	Total general	Porcentaje (%)
<b>Equipamiento</b>			2.666,7	2.666,7	6,9
<b>Porcentaje (%)</b>			100,0		
<b>Resid Urbano 2</b>	2.229,2	33.868,7		36.097,9	93,1
<b>Porcentaje (%)</b>	6,2	93,8			
<b>Total general</b>	2.229,2	33.868,7	2.666,7	38.764,7	100,0

Del cuadro anterior se puede apreciar que el uso de suelo predominante del entorno es el de "Residencial Urbano 2", con una ocupación del 93.1%, y dentro de este uso de suelo las asignaciones de ocupación con un mayor porcentaje corresponde a "D 304-80", con un porcentaje del 93.8%.

## 6. CONCLUSIÓN

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con sustento en el ordenamiento jurídico invocado y el análisis técnico realizado, emite informe técnico favorable para el cambio de usos de suelo y zonificación del predio número 1207043, solicitado por la señora Martha Narcisca Leiva Leiva, de acuerdo al siguiente detalle:

Uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2) y zonificación D5 (D304-80), manteniendo la clasificación de suelo Urbano (SU).

Acción	Responsable	Cargo	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	Técnico STHV/ DMPPS	DMPPS	07-01-2020	<i>[Signature]</i>
Revisado por:	Arq. M. Marín	Jefe Unidad de Planificación DMPPS	DMPPS	07-01-2020	<i>[Signature]</i>
Revisado y aprobado por:	Arq. V. Tapia	Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento de suelo	DMPPS	07-01-2020	<i>[Signature]</i>