

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0234-O

Quito, D.M., 04 de septiembre de 2020

Asunto: Asunto: Instrumento para modificar asignación de uso de suelo y zonificación.
Exp. PM Nro. 2020-00846

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

Señora Secretaria General:

De conformidad con la Resolución A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

1. Objeto y alcance

1. Con Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-2235-O, de 07 de julio de 2020, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, remitió la Resolución No. 059-CUS-2020 de la Comisión de Uso de Suelo emitida, en la sesión de 11 de mayo de 2020.
2. Mediante Resolución Nro. 059-CUS-2020, la Comisión de Uso de Suelo, en sesión de 11 de mayo de 2020, resolvió solicitar a Procuraduría Metropolitana informe jurídico que complemente el criterio emitido mediante oficios Nros. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0143-O de 02 de diciembre de 2019 y GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0090-O de 11 de marzo de 2020, resolviendo las dudas planteadas por parte de los señores concejales en la presente sesión de la Comisión de Uso de Suelo. Para el efecto se adjuntó la transcripción de la parte pertinente de la sesión, para que se considere los diversos cuestionamientos formulados por los señores concejales miembros de la comisión respecto al instrumento idóneo que se debería aplicar en este caso, es decir, si es vía resolución u ordenanza, y señalar justificadamente por qué se lo considera como un caso específico, para que esta comisión pueda tener la motivación suficiente y se pueda exponer adecuadamente en el Concejo Metropolitano, si así lo decidieran.
3. Este Informe legal se refiere a: (i) analizar si el cambio de asignaciones de uso de suelo y zonificación del predio No. 3580265, que se fundamenta en el art. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, se lo realiza mediante ordenanza o resolución; y,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0234-O

Quito, D.M., 04 de septiembre de 2020

- (ii) señalar justificadamente porque se consideraría un caso específico.
4. Este Informe tiene una naturaleza informativa, de conformidad con el art. 123 del Código Orgánico Administrativo y el ámbito de aplicación y requisitos previstos en el art. 1 letra c) de la Resolución A-005, del Alcalde Metropolitano.

2. Informe técnico

1. La arquitecta Patricia Pacheco Tituana, Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, Subrogante, mediante Oficio No. STVH-2019-0081-O de 18 de septiembre de 2019, remitió el Informe Técnico de cese de actividad y reasignación de Usos de Suelo y Zonificación de Equipamiento, de 17 de septiembre de 2019, emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda - Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo para el lote con predio No. 3580265 y su respectivo anexo, en cumplimiento al art. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 127.

El el Informe Técnico de cese de actividad y reasignación de Usos de Suelo y Zonificación de Equipamiento, de 17 de septiembre de 2019 en lo pertinente señala:

“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 1), 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 m², se establece un radio de influencia de 200 m. [...]

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”.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0234-O

Quito, D.M., 04 de septiembre de 2020

2. Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-2020-0123-O, de 14 de febrero de 2020, el Arq. Iván Tapia Guijarro, Director Metropolitano de Planeamiento y Políticas del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitió el proyecto de resolución para el cambio de uso de suelo y zonificación del lote con No. de predio 3580265, para consideración de la Comisión de Uso de Suelo, previo conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito.
3. Con Oficio No. STHV-DMPPS-2020-0321-O, de 05 de mayo de 2020, el Arq. Iván Tapia Guijarro, Director Metropolitano de Planeamiento y Políticas del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitió el proyecto de resolución actualizado

3. Informes jurídicos

1. Con Oficio No. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0143-O, de 02 de diciembre de 2019, Procuraduría Metropolitana, emitió 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. 3580265, 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, remitidos a este despacho mediante Oficio No. STVH-2019-0081-O de 18 de septiembre de 2019.
2. Con Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0090-O, de 11 de marzo de 2020, Procuraduría Metropolitana emitió informe jurídico que en su parte pertinente estableció:

“Del fundamento jurídico señalado, se establece que es competencia del Concejo Metropolitano aprobar la modificación o permanencia del uso y zonificación, de los predios de dominio privado, que tienen uso de suelo principal de equipamiento, cuyas actividades han cesado, trasladado o que no hayan desarrollado proyectos para este uso, previo conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y contando para el efecto con el informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, conforme al procedimiento establecido en el art. 6 de la Ordenanza No. 127.

Respecto al instrumento idóneo que se debería aplicar, en estos casos, para el cambio de uso y zonificación del predio, me permito indicarle que la normativa citada establece que el cambio señalado se lo podría realizar a través de ordenanza o resolución, según corresponda.

La reasignación de datos zonificación de un predio con uso de suelo de equipamiento podría realizarse a través de resolución de Concejo Metropolitano cuando (i) el uso de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0234-O

Quito, D.M., 04 de septiembre de 2020

equipamiento que se asignó al predio se lo realizó a través del Plan de Uso y Ocupación de Suelo, (Ordenanza Metropolitana No. 127) tomando en cuenta que el PUOS tiene vigencia de cinco años y puede actualizarse únicamente mediante planes parciales, planes y proyectos especiales (Código Municipal art. IV.1.22); y, (ii) se trata de un trámite específico sobre un predio individual. Este tipo de reasignación no debería implicar reforma de ordenanza, en razón de que el PUOS al constituir un instrumento de planificación que determina características de uso y ocupación de suelo de carácter general para todo el Distrito Metropolitano de Quito, no podría entrar a reformas normativas permanentes por reasignaciones de zonificación por cada uno de los trámites individuales que se podrían presentar. Este procedimiento, además, tiene viabilidad y aplicabilidad legal y técnica, en la Disposición General Sexta de la Ordenanza Metropolitana No. 210, mediante la cual el Concejo Metropolitano dispuso a la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, la actualización de asignación de datos y de la cartografía relacionada al PUOS conforme la aprobación de ordenanzas y resoluciones que modifiquen las asignaciones de uso principal de suelo y zonificación por formas de ocupación y edificabilidad, debiendo dichos cambios registrarse en la herramienta tecnológica prevista para el efecto.

Por otra parte, la reasignación de datos de zonificación de un predio con uso de suelo de equipamiento, se realizaría mediante ordenanza, cuando el uso de equipamiento que se asignó al predio se lo hizo a través de ordenanzas específicas con las cuales se aprobaron planes parciales, planes especiales y proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, los cuales constituyen instrumentos de planificación territorial, que pueden modificar las determinaciones de ordenamiento, clasificación, uso, ocupación y edificación establecidas en el PMOT y el PUOS, según el caso. Esta consideración encuentra sustento, además, en la Disposición Final Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 127 (Sustituida por el art. 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 210), que establece que las asignaciones de uso principal del suelo, forma de ocupación y edificabilidad constantes en el PUOS prevalecerán sobre toda norma de igual o de menor jerarquía que se le oponga, exceptuando las que rigen a los Planes Parciales, Planes Especiales y Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

Finalmente, la reasignación de datos a través de las reformas de las ordenanzas mencionadas se implementaría de acuerdo a lo establecido en la Disposición General Sexta de la Ordenanza Metropolitana No. 210.”

4. Fundamento jurídico

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0234-O

Quito, D.M., 04 de septiembre de 2020

“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 aplicará 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 Metropolitanoprobar mediante resolución u ordenanza, según corresponda, la modificación o permanencia del uso y zonificación, previo conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo”.

2. El literal a) del art. 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que, entre las atribuciones del Concejo Metropolitanopro, le corresponde ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitanopro, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanopras, acuerdos y resoluciones.
3. El art. 323, ibídem, manifiesta que el órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate.
4. El Código Municipal en el art. 6, dispone que las decisiones del Concejo Metropolitanopro que no tengan carácter general, se expedirán mediante acuerdos y resoluciones.
5. El art. 14 de la Resolución de Concejo Metropolitanopro No. 074 sobre el Desarrollo y Organización de las Sesiones y Debates de la Facultad de Fiscalización, la Coordinación entre el Concejo y el Ejecutivo del Distrito Metropolitanopro de Quito y el Código de Ética de los Integrantes del Concejo Metropolitanopro, establece que el Concejo Metropolitanopro podrá expedir resoluciones sobre temas de carácter especial o específico, los que serán aprobados, por mayoría simple, en un solo debate.

5. Análisis y criterio jurídico

1. El Concejo Metropolitanopro mediante el art. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, estableció un procedimiento específico para atender los cambios de asignación de uso de suelo y zonificación, de lotes de dominio público o privado que tengan uso de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0234-O

Quito, D.M., 04 de septiembre de 2020

suelo principal de equipamiento, en los cuales haya cesado la actividad o se prevea su traslado. Además, para los lotes de dominio privado, se estableció una causal adicional que consiste en que no hayan desarrollado proyectos destinados para el uso de equipamiento.

2. El cambio de asignación de uso de suelo y zonificación permitido por el art. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, no puede ser otro que el que corresponde al del entorno inmediato del predio, a fin de mantener la planificación homogénea y uniforme del sector, evitando que se asignen usos y zonificaciones discrecionales, que pudiesen afectar las condiciones propias establecidas en la zona. Es en este sentido, que el presente cambio de asignación de uso de suelo y zonificación, (de equipamiento a uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU) y la zonificación D3 (D203-80)) opera únicamente para el predio No. 3580265, y dentro de los parámetros de zonificación y usos de suelo establecidos para el sector, los cuales no sufren modificación.
3. Establecida la incidencia específica del cambio de asignación de uso de suelo y zonificación para el predio No. 3580265, cabe indicar que, en aplicación del procedimiento especial señalado en el art. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, en ejercicio de su facultad para regular el uso y la ocupación del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, y por disposición expresa de la ordenanza señalada, corresponde al Concejo Metropolitano, para el caso específico planteado, aprobar mediante resolución u ordenanza la modificación del uso y zonificación, previo conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.
4. Los sustentos desde el punto de vista jurídico para realizar la modificación del uso y zonificación, mediante resolución, para el presente caso, son: (i) El informe técnico se acota a un lote específico, no se refiere a equipamiento establecido por Planes Parciales, Planes Especiales o Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, en cuyos casos se necesitaría de ordenanza, en razón de que la aprobación de estos planes y proyectos se realizan mediante ordenanzas cuyas disposiciones tienen prevalencia sobre las asignaciones de uso principal del suelo, forma de ocupación y edificabilidad constantes en el PUOS (Disposición Final Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 127, Sustituida por el art. 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 210); (ii) No se necesita destinar el lote para equipamiento; (iii) Se asigna al lote el uso de suelo y la zonificación que rige para el sector; (iv) No se modifican las asignaciones de suelo y de zonificación del sector; (v) Existe un trámite especial y específico, establecido mediante ordenanza por el Concejo Metropolitano para autorizar la modificación del uso y zonificación de predios individuales, que tienen asignación de equipamiento; y, (vi) Está dentro de las facultades del Concejo Metropolitano emitir resoluciones sobre temas de carácter especial o específico.
5. En conclusión, del análisis realizado considero que el presente caso se acoge al procedimiento establecido en el art. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, por lo que se emite informe jurídico favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente, a través del respectivo dictamen ponga en consideración del

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0234-O

Quito, D.M., 04 de septiembre de 2020

Concejo Metropolitano, la resolución para el cambio de asignaciones de uso de suelo y zonificación del predio No. 3580265, aplicando las que corresponden a su entorno inmediato, de acuerdo a los datos técnicos proporcionados por la Secretaría de Territorio mediante Oficio No. STVH-2019-0081-O de 18 de septiembre de 2019 y al Informe Técnico de cese de actividad y reasignación de Usos de Suelo y Zonificación de Equipamiento de 17 de septiembre de 2019.

6. El pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los genere.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-2235-O

Anexos:

- Transcripción - cambio de zonificación.pdf
- 3. Cambio de zonificación - Proyecto de resolución.docx
- 3. Cambio de zonificación - Informe Procuraduría - gaddmq-pm-sauos-2020-0090-o (3).pdf
- 3. Cambio de zonificación - informe equipamiento_anexo_1.pdf
- 3. Cambio de zonificación - informe equipamiento-resolucion32 (1).pdf
- 3. Cambio de zonificación - la_favorita - pedido.pdf
- 3. Cambio de zonificación - STHV-2019-0081-O.pdf
- 3. Cambio de zonificación - sthv-dmpps-2020-0123-o_(3).pdf
- 3. Cambio de zonificación - STHV-DMPPS-2020-0321-O.pdf
- FINAL proyecto_de_resolucion_cambio_uso_suelo_predio_3580265 v2 (3).docx
- GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0143-O.pdf
- GADDMQ-SGCM-2019-1935-O.pdf
- resolucioIn_nro._059-cus-2020.pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejel Metropolitano

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0234-O

Quito, D.M., 04 de septiembre de 2020