

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0090-O

Quito, D.M., 11 de marzo de 2020

Asunto: Exp. No. 2020-0582 Ref. Instrumento para asignación de uso de suelo

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

De mi consideración:

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 No.GADDMQ-SGCM-2020-0997-O de 04 de marzo de 2020, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, remitió la Resolución No. 022-CUS-2020 emitida por la Comisión de Uso de Suelo, en sesión de 17 de febrero de 2020.
2. Mediante Resolución No. 022-CUS-2020, la Comisión de Uso de Suelo, en sesión No. 030 – ordinaria de 17 de febrero de 2020, luego de analizar la solicitud para la reasignación de uso de suelo y zonificación del predio 3580265 y considerando lo dispuesto por el art. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, decidió solicitar a Procuraduría Metropolitana informe y criterio legal señalando cuál es el instrumento idóneo para proceder en el presente caso.
3. 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.

1. 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.
2. 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:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0090-O

Quito, D.M., 11 de marzo de 2020

“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 m2. [...]

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”.

1. Fundamento jurídico

6. La Ordenanza Metropolitana No. 210 sancionada el 12 de abril de 2018, modificatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172, 192, 432 y 060, establece 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”.

“**Disposición General Sexta.-** La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, actualizara 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, así como los trazados viales aprobados o las modificaciones a las áreas de protección especial, dichos cambios se registrarán en la herramienta tecnológica prevista para tal efecto.”

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0090-O

Quito, D.M., 11 de marzo de 2020

1. Análisis e informe jurídico

1. 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.
2. 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.
3. 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 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.
4. Por otra parte, la reasignación de datos 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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0090-O

Quito, D.M., 11 de marzo de 2020

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.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yepez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:
- GADDMQ-SGCM-2020-0997-O

Anexos:
- RESOLUCION 022-CUS-2020.pdf

Copia:
Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano