

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0143-O

Quito, D.M., 02 de diciembre de 2019

Asunto: Exp. No. 2019-02513 - Ref. 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

Señora Secretaria:

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 de 19 de junio de 2019, el señor Martín Rodríguez Ponce, Apoderado Especial de Corporación Favorita, en su parte pertinente, manifiesta que el predio No. 3580265 es un lote de dominio privado, con uso de suelo principal de Equipamiento, en el cual ha cesado la actividad de equipamiento recreativo que tuvo en el pasado. En este caso el cese de la actividad recreativa es la consecuencia de la enajenación del lote por parte de la compañía Transportes Planeta Transplaneta S.A. a Corporación Favorita, acto jurídico en el que no se impuso ninguna reserva, gravamen o compromiso para que tal actividad recreativa subsista. En este contexto solicitó a la Secretaría de territorio, Hábitat y Vivienda que emita informe motivado que sustente la viabilidad del cambio de asignación de uso de suelo del predio No. 3580265 a Residencial Urbano 2 (RU2) que corresponde al uso de suelo asignado al entorno inmediato.
2. Mediante Oficio No.GADDMQ-SGCM-2019-1935-O de 06 de noviembre de 2019, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó criterio legal respecto a la viabilidad de cambio de asignación de uso de suelo de equipamiento del predio No. 3580265.

1. **Informe técnico**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0143-O

Quito, D.M., 02 de diciembre de 2019

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:

“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**

4. 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:

“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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0143-O

Quito, D.M., 02 de diciembre de 2019

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)

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, 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.
2. Con base en el fundamento jurídico citado, y contando con el informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y de su Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, 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. 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.
3. 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.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0143-O

Quito, D.M., 02 de diciembre de 2019

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUB PROCURADOR DE SUELOS

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-1935-O

Anexos:

- LA FAVORITA - UZCAÏTEGUI.pdf
- Informe equipamiento-Resolucion32.pdf
- Informe equipamiento anexo 1.pdf
- La Favorita - STHV-2019-0081-O.pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano