

## INFORME TÉCNICO

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

Fecha: 05 de noviembre de 2019

---

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL.-

**Lote no. Predio:** 5328988

**Propietario:** Inmobiliaria MGLANDS CIA LTDA

**Ubicación:** Santa Rosa - Cumbayá

#### 2. ANTECEDENTES.-

Mediante oficio con ticket GDOC No. 2019-058416 ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se solicita la aplicación del artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, para el lote con predio No. 5328988, ubicado en la Parroquia de Cumbayá, en el sector de Santa Rosa.

#### 3. BASE LEGAL.-

- a) El literal g) del artículo 66 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 reformada mediante el artículo 21 de la ordenanza metropolitana No. 210 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, el cual señala que:

La tipología de zonificación ZC es para áreas de promoción especial, desarrollo de proyectos urbanísticos concertados y zonas especiales de desarrollo económico, las que podrán contar con un régimen normativo específico para la habilitación del suelo y para la edificación, que será definido por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, y aprobado por el Concejo Metropolitano.

Los predios con zonificación ZC, cuya superficie sea inferior a 10.000 m<sup>2</sup>; o inferior a 3.000 m<sup>2</sup> para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT, podrán solicitar a la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano-arquitectónico que establezca las condiciones de integración urbanística y vial al entorno.

El proyecto contendrá la propuesta de asignación de datos de uso y ocupación del suelo, derivado de un análisis urbanístico del entorno. Dichos datos serán

asignados en concordancia con los requerimientos del proyecto y del entorno, siempre y cuando el proyecto prevea aportes urbanísticos en uno o varios de los siguientes aspectos, en función de las particularidades de cada caso: Áreas verdes, Equipamientos públicos o privados y/o espacio público y vías que aseguren o mejoren la conectividad del sector. Los coeficientes resultantes de la asignación de datos podrán ser objeto de redistribución sin superar el COS Total.

En caso de que el proyecto prevea el fraccionamiento del suelo o requiera la apertura de nuevas vías, se garantizará que estas cesiones de suelo se hagan de forma gratuita y obligatoria a favor del municipio, observando los porcentajes de áreas verdes y equipamiento previstos en la normativa.

La entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá un informe técnico del proyecto, el cual contendrá las asignaciones de zonificación propuestas para el predio. Este informe sustentará un proyecto de resolución que será remitido a la Comisión de Uso de Suelo previo a la aprobación por parte del Concejo Metropolitano. El término máximo para la elaboración, envío del informe a la Comisión de Uso de Suelo, resolución y asignación de datos, será de sesenta (60) días contados a partir del ingreso de la solicitud a la entidad encargada de territorio, hábitat y vivienda.

Los predios cuya superficie sea superior a 10.000 m<sup>2</sup> o superior a 3.000 m<sup>2</sup> para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT podrán optar, a más del procedimiento referido en los párrafos anteriores, por solicitar la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) bajo los procedimientos y normativa previstos para tal efecto.

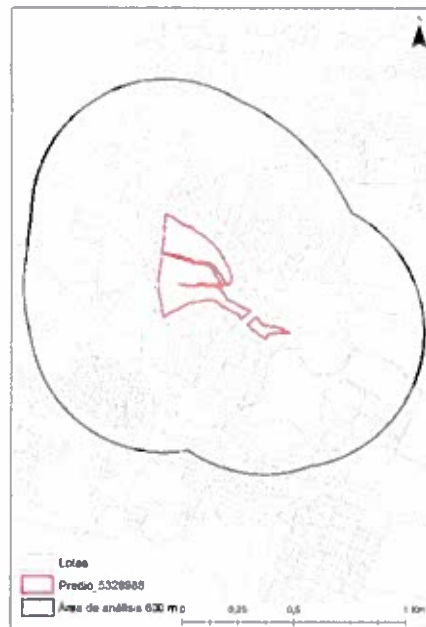
- b) Mediante resolución No. STHV-031-2019 suscrita el 06 de septiembre de 2019, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda expide el "La norma técnica para determinar la asignación de uso de suelo y aprovechamiento de lotes con zonificación ZC mediante un proyecto urbano arquitectónico", instrumento en el que se basa el presente informe técnico.

#### **4. ANÁLISIS DE LOS PORCENTAJES DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL ENTORNO.-**

En base al artículo 07 de la resolución STHV-031-2019 suscrita el 06 de septiembre de 2019, se ha realizado el siguiente procedimiento:

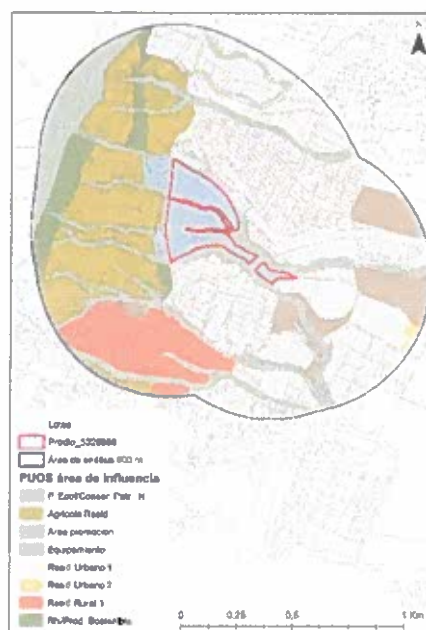
- a) **Área de influencia para el análisis.-** En base al IRM No. 687291, presentado en el expediente, se establece que el área gráfica del lote es de 10.1051,11 m<sup>2</sup>, por lo que su radio de influencia para el análisis es de 600 m, distancia medida radialmente desde cada uno de los vértices, como se muestra en el mapa 1.

Mapa 1: Área de influencia (600m) para el análisis del lote con predio No. 5328988



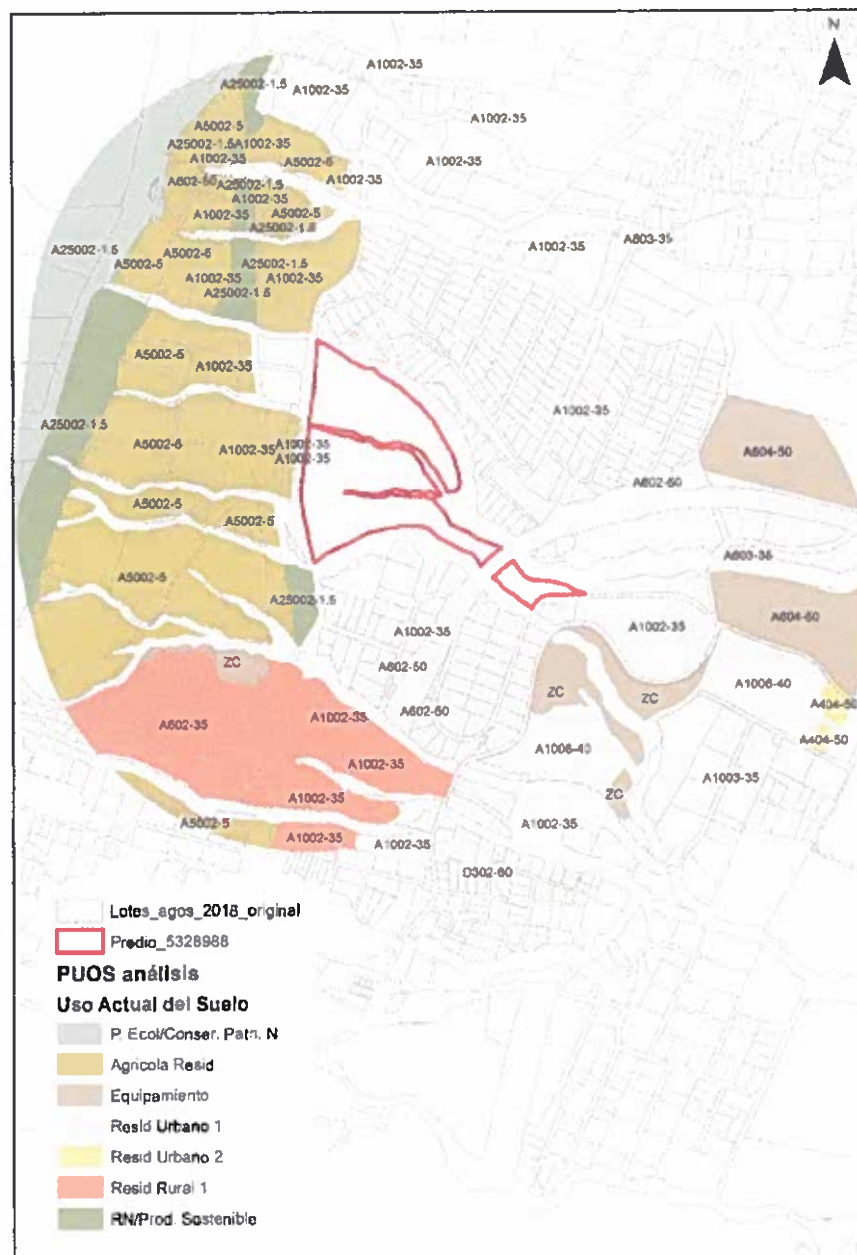
b) **Uso y Ocupación del Suelo del área de influencia.-** En base al radio de influencia, se procedió a delimitar las asignaciones de uso y ocupación de suelo, obteniendo como resultado el mapa 2.

Mapa 2: Uso de suelo en Área de influencia del lote con predio No. 5328988



- c) **Análisis de los datos de uso y ocupación obtenidos.-** De los datos de uso y zonificación obtenidos del área de influencia de 600 m del lote con predio No. 5328988, se procedió según lo establece la resolución STHV-2019-031, se excluyó los usos de suelo que no generan aprovechamiento, estos son: uso de suelo de área de promoción y uso de suelo con zonificación A31, obteniendo como resultado el mapa 3, cuyos datos y áreas se representan en la cuadro 1.

Mapa 3: Análisis del Área de influencia del lote con predio No. 5328988



Cuadro 1: Superficie en m2 del análisis de uso de suelo y zonificación del área de influencia del lote 5328988

Zonificación	A1002-35	A1003-35	A1006-40	A25002-1.5	A404-50	A5002-5	A602-35	A602-50	A603-35	A604-50	D302-80	ZC	Total general (área m2)
<b>RURAL</b>	<b>161765,2</b>			<b>189774,3</b>		<b>300442,7</b>	<b>986663,7</b>	<b>10481,7</b>				<b>9671,1</b>	<b>770798,6</b>
Agrícola Resid.	95427,3					300442,7		10481,7					406351,6
Equipamiento												9671,1	9671,1
P. Ecol/Conser. Patri. N				104882,8									104882,8
Resid Rural 1	66337,9						98663,7						165001,6
RN/Prod. Sostenible				84891,4									84891,4
<b>URBANO</b>	<b>828402,3</b>	<b>79568,9</b>	<b>68376,2</b>		<b>7129,7</b>			<b>3398,3</b>	<b>17878,2</b>	<b>96359,5</b>	<b>30439,6</b>	<b>37479,1</b>	<b>1169031,7</b>
Equipamiento										96359,5		37479,1	133838,6
Resid Urbano 1	828402,3	79568,9	68376,2					3398,3	17878,2		30439,6		1028063,5
Resid Urbano 2					7129,7								7129,7
<b>Total general</b>	<b>990167,4</b>	<b>79568,9</b>	<b>68376,2</b>	<b>189774,3</b>	<b>7129,7</b>	<b>300442,7</b>	<b>986663,7</b>	<b>13880,0</b>	<b>17878,2</b>	<b>96359,5</b>	<b>30439,6</b>	<b>47150,1</b>	<b>1939830,3</b>

En base al artículo 08 de la resolución STHV-031-2019 suscrita el 06 de septiembre de 2019, y debido a que el lote con predio 5328988 está asignado con suelo de clasificación rural y tengan asignación de zonificación Especial ZC (Z2), los criterios técnicos para la propuesta de asignación de uso de suelo y zonificación, corresponden a la aplicación del caso 3.

En este sentido, en aplicación del literal c) del caso 3 y considerando que el área de influencia de 600 m incluye áreas con clasificación urbana, tal como se expresa en el cuadro 2, en el cual se expresa que del área de estudio 60% tiene clasificación de suelo urbano, en este sentido se ha determinado que el proyecto urbano arquitectónico a ser presentado debe estar compuesto en un 60% con uso de suelo Agrícola Residencial Rural con zonificación A1002-35.

Cuadro 2: Porcentajes del área de análisis según la clasificación del suelo

	área m2	%
<b>RURAL</b>	770799	40
<b>URBANO</b>	1169032	60
<b>Total general</b>	1939830	100

En lo referente al 40% del área de análisis que se encuentra en suelo de clasificación rural, como se puede apreciar en el cuadro 3, los de mayor porcentaje son los usos de suelo son los uso de suelo de Agrícola Residencial y Residencial Rural 1.

Cuadro 3: Porcentajes del área de análisis en suelo de clasificación rural

Zonificación	A1002-35	A25002-1.5	A5002-5	A602-35	A602-50	ZC	Total general área (m2)	% general
<b>RURAL</b>	<b>161765,2</b>	<b>189774,3</b>	<b>300442,7</b>	<b>98663,7</b>	<b>10481,7</b>	<b>9671,1</b>	<b>770798,6</b>	<b>39,7</b>
Agrícola Resid.	95427,3		300442,7		10481,7		406351,6	20,9
Equipamiento						9671,1	9671,1	0,5
P. Ecol/Conser. Patri. N		104882,8					104882,8	5,4
Resid Rural 1	66337,9			98663,7			165001,6	8,5
RN/Prod. Sostenible		84891,4					84891,4	4,4

Respecto a la proporcionalidad que debe guardar los usos de suelo de mayor porcentaje, se ha realizado el cálculo respectivo (en base a una regla de tres), con el fin de establecer los porcentajes definitivos de uso de suelo, como se muestra en el cuadro 4.

Cuadro 4: Porcentajes para la asignación de uso de suelo en el PUA derivados del suelo de clasificación rural

Etiquetas de fila	Área en m2	% para la asignación
Agrícola Resid.	406351,6	28
Resid Rural 1	165001,6	12
<b>Total</b>	<b>571353,23</b>	<b>40</b>

Para la asignación de la zonificación, la resolución STHV-2019-031, establece que se escogerá la zonificación con mayor porcentaje de área dentro de cada uso de suelo, es así que en el cuadro 5, muestra los respectivos porcentajes, por lo que al uso de suelo Agrícola Residencial le corresponde la zonificación A 5002-5, y al uso de suelo de Residencial Rural 1, le corresponde la zonificación A602-50.

**Cuadro 5: Porcentajes para la asignación zonificación en el PUA derivados del suelo de clasificación rural**

	Zonificación	A1002-35	A5002-5	A602-35	A602-50	Total general
<b>Total</b>		161765,2	300442,7	98663,7	10481,7	770798,6
<b>Agrícola Resid.</b>	Área (m2)	95427,3	300442,7		10481,7	406351,6
	Porcentaje (%)	23,5	73,9	0,0	2,6	
<b>Resid. Rural 1</b>	Área (m2)	66337,9		98663,7		165001,6
	Porcentaje (%)	40,2		59,8		



### 5. Síntesis de los asignaciones que debe cumplir en la presentación del Proyecto Urbano Arquitectónico

Del análisis realizado aplicando la normativa vigente, el proyecto Urbano Arquitectónico a ser implementado en el lote con predio 5328988, deberá presentarse bajo los porcentajes de uso de suelo y zonificación señalados en el cuadro 6, observando lo establecido en la resolución STHV-2019-031.

**Cuadro 6: Clasificación. Usos de Suelo y Zonificación para el PUA en el predio 5328988**

Clasificación de suelo	Uso de suelo	Zonificación	Porcentaje en el PUA	Área en el PUA (área escritura m2)	Área en el PUA (área gráfica m2)
<b>Rural</b>	Agrícola Residencial	A1002-35	60%	61985,208	60630,666
	Agrícola Residencial	A5002-5	28%	28926,4304	28294,3108
	Resid. Rural 1	A602-35	12%	12397,0416	12126,1332
<b>total</b>			100%	103308,68	101051,11

Cabe recalcar que todos estos usos de suelo corresponden a suelo con clasificación rural.

Acción	Responsable	Cargo	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	Técnico STHV/ DMPPS	DMPPS	05-11-2019	
Revisado por:	Arq. Mauricio Marín	Jefe Unidad de Planificación DMPPS	DMPPS	05-11-2019	
Revisado y aprobado por:	Arq. V. Tapia	Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento de suelo	DMPPS	05-11-2019	