

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: 10 MAY 2019 13:20

Nº HOJAS..... IR:

Recibido por: 27-h.....

Oficio STHV-DMPPS-2019-
DM Quito,

2018-061649

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-

Asunto: Proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza
Metropolitana No. 127 del PUOS.

Señor Secretario

En relación al oficio n° STHV-DMPPS-01633 de 5 de abril de 2019, suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda dirigido al Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano, mediante el cual se remitió la matriz y anexos que contienen el “Resumen de revisión de 354 casos no registrados en Matriz de Cambios 2016”.

En atención a las observaciones realizadas por la Comisión de Uso de Suelo durante la reinstalación de la sesión ordinaria de dicha Comisión, llevada a cabo el 10 de abril de 2019, en la cual se solicitó organizar la información de la referida matriz en tres documentos separados en la que se identifique los casos de la siguiente manera: “Casos que acogen las asignaciones constantes en la ordenanza n°127”, “Casos que acogen las asignaciones constantes en la Ordenanza °192” y “Casos con asignación diferente a la Ord. 127 y Ord. 192”, manteniendo para cada documento la estructura de los Anexos 2A, 2B, 2C, y 2D.

En atención al oficio n°SGC-2019-1291 de 23 de abril de 2019, mediante el cual Abogado Diego Cevallos refiere a la sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo llevada a cabo el 22 de abril de 2019 en la que la referida Comisión resolvió: “...se remita el informe correspondiente con las observaciones realizadas por la Comisión, mismo que será analizado en la reinstalación de la Comisión que se llevará a cabo el día miércoles 24 de abril de 2019”. (Énfasis añadido).

En relación a la sesión ordinaria de la Comisión de Uso del Suelo llevada a cabo el 22 de abril de 2019, reinstalada el 24 de abril de 2019, en la cual se dispone a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitir el proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana N° 0127, del 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), modificada por las Ordenanzas Metropolitanas N° 0192 del 20 de Diciembre de 2017 y N° 210 de 12 de abril de 2018; y durante la cual, la Comisión de Uso de Suelo, por petición expresa de los propietarios de los inmuebles, dispuso a la STHV presentar el análisis de las condiciones urbanísticas y físico-ambientales del entorno de 4 casos que no forman parte de los 354 polígonos no

registrados en la Matriz de Cambios 2016. Consecuentemente, y en virtud de la facultad edilicia contenida en el artículo IV. 1. 18 del Libro IV del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los 4 casos mencionados, se incorporaron al proceso de actualización del PUOS y a la Matriz de Cambios 2019, como 8 nuevos polígonos, según lo determinado por la Comisión de Uso de Suelo en relación a las asignaciones de uso de suelo, edificación y forma de ocupación, fundamentadas en el análisis urbanístico previamente mencionado. Estos casos corresponden a:

- **Caso 1:** predio n° 5789586 perteneciente a la familia Arroyo Acosta, que corresponde a 2 polígonos de cambio codificados como 001CUS y 002CUS.
 - En Mesa de Trabajo de la Comisión de Uso de Suelo (CUS) de fecha 22 de enero de 2019, previo a la presentación del caso de análisis por parte del Sr. Marcelo Arroyo, se resolvió solicitar a la STHV mantener las reuniones necesarias con el o los representantes de la familia Arroyo Acosta, con el objetivo de viabilizar una posible solución al problema presentado en dicha mesa de trabajo.
 - El administrado ha solicitado al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que en compensación por la ocupación, por parte de dos entidades municipales, de dos fracciones del terreno de propiedad de la familia Arroyo Acosta; la primera por parte de EMASEO en relación al relleno de Zábiza, en un área de 9.6 ha de terreno y la segunda por parte de la EPMOP en la prolongación de la Avenida Simón Bolívar, en un área de 7.3 ha de terreno, se autorice el cambio de uso de suelo y de zonificación, para el lote con número de predio 5786586, pasando de Área de Promoción (Z) y Protección Ecológica con zonificación A25002-1.5, a Residencial Urbano 2 (RU2) con zonificación A604-50.
 - Es importante mencionar que, por petición de la Familia Arroyo Acosta, quienes argumentaron las afectaciones previamente mencionadas, el Concejo Metropolitano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 192 del 20 de diciembre de 2017, autorizó el cambio normativo referente a asignación de zonificación para los siguientes lotes, de propiedad de dicha familia:
 - Para el lote con número predial 5786585 de 8.8 ha. aproximadamente, se autorizó el cambio pasando de Protección Ecológica con zonificación A25002-1.5 a Residencial Rural 1 con zonificación A1002-35.
 - Para el lote con número predial 5786586, se autorizó el cambio pasando de Protección Ecológica con zonificación A25002-1.5 a Área de Promoción (Z) con zonificación Z2 (ZC), para una fracción de dicho lote con una superficie de 12 ha. aproximadamente.
 - En sesión ordinaria de Comisión de Uso de Suelo llevada a cabo el 22 de abril de 2019, reinstalada el 24 de abril de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, después de analizar las condiciones urbanísticas del entorno y las condiciones físico-ambientales del mismo y en compensación por las afectaciones realizadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a las propiedades inmuebles de la familia Arroyo Acosta, dispuso

que se incorpore a la propuesta de Matriz de Cambios 2019, para el predio n° 5789586 las siguientes asignaciones urbanísticas: Uso de Suelo Residencial Rural 1 (RR1) con zonificaciones A1 y A10.

- Mediante Oficio sin nombre del 26 de abril de 2019, con referencia Gdoc: 2019-055786, dirigido al Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, al Arquitecto Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda y al Economista Ramiro Viteri, Administrador General Municipio de Quito, el Señor Marcelo Martínez Arroyo, Representante de la familia Arroyo Acosta, manifiesta lo siguiente: *“...Considero pertinente a nombre de la familia Arroyo Acosta, ratificarme en la aceptación de las nuevas zonificaciones asignadas a nuestro predio; y además, dejar expresa constancia que estamos prestos a firmar con el Municipio de Quito un instrumento legal que recoja este acuerdo entre las partes y en cuanto se haya realizado-vía ordenanza- el cambio de zonificación antes manifestado, procederemos a transferir a favor del municipio de Quito el dominio de las áreas afectadas mediante escrituras publica; así como también, solicitaremos al juez Décimo de lo Civil de Pichincha que, para nuestro juicio de expropiación número 422 – 2004, señale día y hora con el fin de presentar formalmente el desistimiento de dicho juicio; renunciando además a cualquier reclamo de indemnización a futuro.”*
- El cálculo proyectado de Concesión Onerosa de Derechos = \$1'058.252,27
- **Caso 2:** predio n° 5097027 propiedad de ZAIMELLA del Ecuador S.A. que corresponde a 1 polígono de cambio, codificado como 003CUS.
 - El Abogado Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2019-0858-O, del 16 de abril de 2019, dirigido al Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, menciona que: *“Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo... remito a usted el oficio suscrito por el Sr. Giovanni Di Mella Vespa, representante de la Empresa Zaimella del Ecuador S. A., quien solicita que se incluya en el análisis de la reforma del PUO el cambio de uso de suelo del predio No. 5097027, a fin de que se analice el presente caso y se remita para conocimiento de la Comisión el informe correspondiente.”*
 - Mediante oficio sin nombre del 20 de marzo de 2019, dirigido al Abg. Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con referencia Gdoc: 2018-111949, el señor Giovanni Di Mella Vespa solicita se conceda autorización para emitir la LMU20 requerida para la ampliación de la planta de la empresa Zaimella, hasta un coeficiente de ocupación de uso de suelo del 80% en PB. Esto justificado, según los promotores, bajo el argumento que la empresa ha realizado desde el año 2009 hasta la presente fecha inversiones de por lo menos cuarenta (40) millones de dólares, lo

cual beneficia al Distrito Metropolitano de Quito y adicionalmente, planifica invertir hasta el año 2020, diez (10) millones de dólares adicionales; de igual manera, la empresa Zaimella emplea directamente a 537 personas.

- Adicionalmente, es importante mencionar que la industria Zaimella opera dentro de los límites del DMQ desde el año 1995, iniciando su funcionamiento en el norte de la ciudad. En el año 2010, la industria traslada sus instalaciones al sur oriente de Quito en la parroquia de Amaguaña y se implanta sobre el predio n° 5097027, con el objetivo de consolidar un solo tejido industrial conjuntamente con el polígono industrial del cantón Rumiñahui. Para el año 2010, el uso de suelo del mencionado predio era de Recurso Natural Renovable, con zonificación D303-80; lo cual permitía una compatibilidad de actividad económica con Industria de bajo impacto (I2) y una ocupación de suelo en planta del 80% del lote.
- Consecuentemente, en sesión ordinaria de Comisión de Uso de Suelo llevada a cabo el 22 de abril de 2019, reinstalada el 24 de abril de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, después de analizar las condiciones urbanísticas del entorno y las condiciones físico-ambientales del mismo y en base a los argumentos presentados por el señor Giovanni Di Mella Vespa mediante oficio con referencia Gdoc: 2018-111949, dispuso que se incorpore a la propuesta de Matriz de Cambios 2019, para el predio n° 5097027, las siguientes asignaciones urbanísticas: Uso de Suelo Industrial 2 (I2) y zonificación A45.
- **Caso 3:** predios n° 281636, 102572, 531783, 281634 y 281636 localizados en la parroquia de Tumbaco en la Av. Interoceánica, que corresponde a 2 polígonos de cambio codificados como 004CUS y 005CUS.
 - Mediante oficio No. SGC-2018-3132 del 02 de octubre de 2018, mediante el cual por disposición del Abg, Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, se remite el oficio con referencia Gdoc: 2018-145665, suscrito por la Abg. Paola Romero Dueñas, representante de COMERCIAL KYWI S.A., quien solicita el cambio de zonificación del predio No. 281644, ubicado en el sector de Chiviqui – La Cerámica, parroquia Tumbaco, sustentando que, casi la totalidad del eje de la vía Interoceánica cuenta con un uso de suelo Múltiple (M), a excepción del predio en estudio y los inmuebles colindantes al mismo, adicionalmente solicita se remita para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo el informe sobre la factibilidad de lo solicitado.
 - Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-05732 de 20 de noviembre de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite al Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, el análisis técnico solicitado mediante oficio No. SGC-2018-3132 del 02 de octubre de 2018, en el cual, en su parte pertinente, señala: “...Con lo mencionado y la base jurídica indicada, se ratifica que la clasificación del

suelo, el uso principal, así como las asignaciones de zonificación, son las determinadas en los mapas constantes en el PUOS vigente a través de las respectivas ordenanzas metropolitanas, y que los cambios no se realizan de manera individual o de lote en lote, sino que implican estudios técnicos que sustentan dichos cambios, amparados en los instrumentos de planificación constantes en el Régimen Administrativo del Suelo para el DMQ.

Es importante indicar que si bien el cambio de uso de suelo y zonificación de este predio a uso de suelo Múltiple complementaría la conformación de un eje comercial acorde a las dinámicas económicas que se evidencia a lo largo de toda la vía interoceánica, esto se debe realizar a través de los instrumentos de planificación previstos en el Régimen del Suelo.”

- Consecuentemente, en sesión ordinaria de Comisión de Uso de Suelo llevada a cabo el 22 de abril de 2019, reinstalada el 24 de abril de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, después de analizar las condiciones urbanísticas del eje de la vía Interoceánica, las condiciones físico-ambientales del mismo y en base a los argumentos presentados por la Abg. Paola Romero Dueñas, representante de COMERCIAL KYWI S.A. y mediante el concepto urbano de homologación del sector colindante, dispuso que se incorpore a la propuesta de Matriz de Cambios 2019, para los predios n° 281636, 102572, 531783, 281634 y 281636, las siguientes asignaciones urbanísticas: Uso de Suelo Múltiple (M) y zonificación A26.
- El cálculo proyectado de Concesión Onerosa de Derechos predio COMERCIAL KYWI S.A. No. 281644 = \$ 49.194,10
- **Caso 4:** ochenta (80) predios que comprende la Hacienda Nápoles en la parroquia de Puembo, que corresponde a 3 polígonos de cambio codificados como 006CUS, 007CUS y 008CUS.
 - La solicitud de revisión del proyecto urbanístico arquitectónico especial denominado Hacienda Nápoles, ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Ticket 2015-077779 el 12 de mayo de 2015, obteniendo los respectivos informes de viabilidad por parte de la Mesa Técnica de PUAE y los respectivos informes favorables por parte de las Secretarías de Movilidad y Ambiente, cuyo estado actual, en base a la normativa vigente es la de Cálculo de Concesión Onerosa de Derechos.
 - Mediante oficio ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Ticket 2018-162454 el 05 de abril de 2019, suscrito por el Sr. Álvaro Pérez, promotor del PUAE Hacienda Nápoles, en representación de Agropersal Cía. Ltda. y María Elena e Irene Salazar Anderson, se solicita y manifiesta lo siguiente:

“...se sirva disponer a quien corresponda, corrija el USO DE SUELO en la totalidad de los lotes de terreno de la Hacienda Nápoles, asignándoles la zonificación A1(A602-50) y A2(A1002-35).

De igual manera, creo importante manifestar que los promotores del PUAE HACIENDA NAPOLES están dispuestos a no continuar con dicho proyecto, siempre y cuando el Ilustre Municipio de Quito proceda con el cambio del uso del suelo solicitado”.

- Mediante oficio ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Ticket 2018-162454 el 15 de abril de 2019, suscrito por el Sr. Álvaro Pérez, promotor del PUAE Hacienda Nápoles, en representación de Agropersal Cía. Ltda. y María Elena e Irene Salazar Anderson, se solicita: “...Se corrija el uso de suelo en la totalidad de los lotes de terreno de la Hacienda Nápoles, asignándoles la zonificación A2(A1002-35), con el propósito que dichos predios se unifiquen con el uso de suelo del resto de predios en el sector”.
- Consecuentemente, en sesión ordinaria de Comisión de Uso de Suelo llevada a cabo el 22 de abril de 2019, reinstalada el 24 de abril de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, después de analizar las condiciones urbanísticas del entorno y las condiciones físico-ambientales del mismo y en base a lo solicitado por el Sr. Álvaro Pérez, promotor del PUAE Hacienda Nápoles, en representación de Agropersal Cía. Ltda. y María Elena e Irene Salazar Anderson, dispuso que se incorpore a la propuesta de Matriz de Cambios 2019, para ochenta (80) predios que comprende la Hacienda Nápoles, las siguientes asignaciones urbanísticas: i) para el 83% del área útil del predio, el uso de suelo Agrícola Residencial (AR), con zonificación A2 y, ii) para el 17% del área útil del predio, el uso de suelo Recurso Natural / Producción Sostenible (RN/PS), con zonificación A4.
- El cálculo proyectado de Concesión Onerosa de Derechos para este caso es de:
 - Para fórmula vigente según ORDENANZA 183 para ÁREA VENDIBLE de lotes = \$ 7'317.532,60
 - Para fórmula propuesta para PUAES RURALES para ÁREA VENDIBLE de lotes = \$ 2'999.906,92

En base a dichos antecedentes, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante oficio N° STHV-DMPPS-01919 del 29 de abril del 2019, remite a la Comisión de Uso del Suelo, el Proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de Julio de 2016, que contiene el Plan De Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), modificada por las Ordenanzas Metropolitanas No. 0192 de 20 de Diciembre de 2017 y No. 210 de 12 de Abril de 2018. En sesión extraordinaria de Concejo Metropolitano de Quito del 6 de mayo de 2019, se llevó a cabo el primer debate correspondiente a la mencionada ordenanza modificatoria.

De igual manera, el 6 de mayo de 2019, ingresa a esta dependencia el oficio N° 1384 del 6 de mayo de 2019, suscrito por el Abg. Diego Cevallos Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, que en su parte pertinente informa: “...respecto al convenio de ocupación del predio N° 1355039, en el que el Municipio de Quito por medio de la Administración General se compromete al cambio de zonificación del predio; y, de la Ordenanza Metropolitana N° 135, de 11 de noviembre de 2011; y, de conformidad con

lo dispuesto en el artículo I.1.31 del código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resolvió: en virtud de la seguridad jurídica al usuario, remitir a usted el expediente en referencia, a fin de que se incorpore en los casos no registrados en la Matriz de Cambios 2016”.

Consecuentemente y por disposición de la Comisión de Uso de Suelo, se incorpora dentro de la Matriz de Cambios 2019, un (1) polígono que comprende el predio n° 1355039, en el que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por medio de la Administración General, y a través del “Convenio de Ocupación del Predio No. 1355039 de Propiedad de la Compañía Construcciones y Servicios de Minería Consermin S.A.”, suscrito por el Sr. Rubén Flores Agreda, Administrador General del MDMQ y el Sr. Édgar Salas León, Gerente General Consermin S.A., en donde se indica que: *“La Administración General realizará las gestiones pertinentes a fin de que el Concejo Metropolitano, previo el cumplimiento de los procesos determinados en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, realice la modificación integral de la zonificación y uso de suelo para el predio sobre el cual se está realizando la expropiación parcial, de tal forma que dicha modificación cumpla con lo determinado en el Acta de Procedimiento de Negociación entre la Administración Zonal Tumbaco y el El (Los) Titular (es) o sus Representantes de los Bienes Inmuebles Afectados en el proyecto Via de Integración de los Valles (Ruta “Viva”) firmado el 4 de agosto de 2011, entre la Expropiada y la Administración Zonal de Tumbaco, esto es uso de suelo construcción de uso múltiple y Zonificación A10 (A604-50).”* Dicho predio, se ha codificado en la Matriz de Cambios 2019 como 009CUS y, en virtud de lo previamente señalado, considerando al presente caso como una forma de compensación por el valor de expropiación al inmueble en mención, ocasionado por la construcción de la infraestructura vial “Ruta Viva”, se propone asignar las determinaciones de zonificación constantes en el convenio.

En relación a la sesión extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, llevada a cabo el 8 de mayo de 2019 en la cual se trataron las observaciones del Primer Debate remitidas en el oficio n° SG-1414 de 7 de mayo de 2019 y durante la cual, la Comisión de Uso de Suelo, por petición expresa de los propietarios de los inmuebles, dispuso a la STHV presentar el análisis de las condiciones urbanísticas y físico-ambientales del entorno de 4 casos adicionales que no forman parte de los 354 polígonos no registrados en la Matriz de Cambios 2016. Consecuentemente, y en virtud de la facultad edilicia contenida en el artículo IV. 1. 18 del Libro IV del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los 4 casos adicionales mencionados (3 solicitados por los propietarios de los inmuebles y 1 caso presentado por la concejal Ivonne Von Lipke, durante el primer debate), se incorporaron a la Matriz de Cambios 2019, como 9 nuevos polígonos, quedando los mismos a consideración del Concejo Metropolitano para su análisis y de ser el caso, ratificación a ser incluidos en la Matriz de Cambios 2019. Dichos casos adicionales corresponden a:

- **Caso 5:** predios N° 5792932 y 5792933 perteneciente a la industria ZAIMELLA S.A., y predio n° 5792940 perteneciente a Luis Reyes Acosta, quién solicita se asigne a los predios antes mencionados, la misma zonificación que se vaya a

asignar al predio donde funciona la actividad económica denominada ZAIMELLA (003CUS). Este caso corresponden a 2 polígonos de cambio codificados como 0010CUS y 0011CUS.

- El análisis urbanístico de la STHV, mostró que los mencionados predios son producto de un fraccionamiento de la Hacienda Chillo Jijón de la parroquia de Amaguaña, la cual contiene elementos catalogados como patrimoniales que datan del siglo 17. Consecuentemente, el criterio técnico de la STHV, no recomienda el cambio de Uso de Suelo a Industrial, ya que podría atentar, por la implantación de infraestructura industrial, el paisaje patrimonial y del predio inventariado.
 - Adicionalmente, en la sesión extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, llevada a cabo el 8 de mayo de 2019, se mencionó que los argumentos que viabilizan el cambio de uso del predio en donde se implanta la industria Zaimella, no corresponden a la misma casuística de los predios en análisis.
 - Consecuentemente, en sesión extraordinaria llevada a cabo el 8 de mayo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, después de analizar las condiciones urbanísticas, físico-ambientales, patrimoniales y de paisaje, dispuso que se incorpore a la propuesta de Matriz de Cambios 2019, para los predios N° 5792932 y 5792933 pereciente a la industria ZAIMELLA S.A., y predio n° 5792940 perteneciente a Luis Reyes Acosta, las siguientes asignaciones urbanísticas: Uso de Suelo Industrial 2 (I2) y zonificación A45, quedando los mismos a consideración del Concejo Metropolitano para su análisis y de ser el caso, ratificación a ser incluidos en la Matriz de Cambios 2019.
 - El cálculo proyectado de Concesión Onerosa de Derechos para los tres predios en estudio = \$ 1'942.858,65
- **Caso 6:** predios N° 5138123, 5138126, 5785234 propiedad de CITYVALL del Ecuador S.A., que corresponden a 4 polígonos de cambio codificados como 0012CUS, 0013CUS, 0014CUS y 0015CUS.
 - La solicitud de revisión del proyecto especial ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Ticket#2014-091279, de fecha 25 de julio de 2014.
 - Mediante oficio No, STHV-DMPPS-0497-2015, de fecha 05 de febrero de 2015, se emite el Informe de Viabilidad del proyecto de Ciudad del Valla S.A. CITYVAL, el mismo que contiene observaciones específicas para cada lote.
 - Mediante oficio con referencia GDOC-2019-031162 y GDOC-2019-044835, los promotores del proyecto solicitan el cambio de uso y zonificación a Agrícola Residencial y C16 (C603-40) respectivamente a los predios 5785234, 5138123 y 5138126 que forman parte del proyecto CITYVAL.
 - Mediante oficio de fecha 08 de mayo de 2019, ingresado a esta dependencia mediante GDOC 2019-060975, la Arq. Liliana Lozano, Gerente del Proyecto CITYVAL, ratifica en base al escrito ingresado con fecha 27 de abril de 2019, que las 7.2 hectáreas (equipamiento Lote M para

el parque Collaquí como consta en la escritura de socialización del proyecto). A parte el proyecto entregará las áreas verdes requeridas por la normativa vigente durante el proceso de las subdivisiones respectivas para su desarrollo.

- Consecuentemente, en sesión extraordinaria llevada a cabo el 8 de mayo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, después de analizar las condiciones urbanísticas y físico-ambientales del entorno, dispuso que se incorpore a la propuesta de Matriz de Cambios 2019, para los predios N° 5138123, 5138126, 5785234 propiedad de CITYVALL, las siguientes asignaciones urbanísticas: Uso de Suelo Agrícola Residencial (ARR) y zonificación A37, quedando los mismos a consideración del Concejo Metropolitano para su análisis y de ser el caso, ratificación a ser incluidos en la Matriz de Cambios 2019.
- El cálculo proyectado de Concesión Onerosa de Derechos para este caso es de:
 - Para fórmula vigente según ORDENANZA 183 para ÁREA VENDIBLE de lotes = \$ 5'145.215,77
 - Para fórmula propuesta para PUAES RURALES para ÁREA VENDIBLE de lotes = \$ 3'046.825,27
- **Caso 7:** Predio n°632136 que forma parte del PUAE San Miguel actualmente en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, que corresponden a 2 polígonos de cambio codificados como 0016CUS, 0017CUS.
 - La solicitud del tratamiento del proyecto como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial, ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el 26 de enero de 2017, con número de referencia Gdoc. 2017-012340.
 - El día miércoles 15 de febrero de 2017, se realizó la exposición del proyecto por parte de los promotores ante la MESA TÉCNICA de PUAE, y el día viernes 03 de marzo de 2017, la MESA TÉCNICA de PUAE, según lo establecido en las resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de Diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del proyecto Paseo Comercial "San Miguel".
 - Mediante oficio STHV-DMPPS-2017-3419, de fecha 29 de junio de 2017, esta dependencia emite a los promotores del proyecto, criterio favorable a la solicitud de ampliación de plazo de treinta (30) días, para la presentación del expediente del proyecto Paseo Comercial San Miguel.
 - Los promotores del proyecto Paseo Comercial "San Miguel", ingresan el proyecto a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con fecha 24 de agosto de 2018; inobservando el plazo estipulado en el oficio STHV-DMPPS-2017-3419, de fecha 29 de junio de 2017, por lo que según lo

establecido en la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, el proyecto quedó insubsistente.

- Mediante oficio N° SG-1185 contenido en GDOC-2018-173259, de fecha 10 de abril de 2019, que contiene el mediante el cual el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, remite el expediente del proyecto denominado Paseo Comercial San Miguel, para que se proceda con el trámite administrativo respectivo.
- Mediante oficio No. STHV-DMPPS- 2009-2019, de fecha 08 de mayo de 2019, esta dependencia informa a los promotores del proyecto que la documentación presentada no cumple en su totalidad con los requisitos solicitados en la normativa vigente, por lo cual los promotores del proyecto Paseo Comercial San Miguel deberán completar el expediente del proyecto en observancia del numeral 2 del presente oficio; y conforme lo determina la RESOLUCIÓN SHTV-012-2017 modificada mediante RESOLUCIÓN STHV-17-2018, para que el contenido del mismo sea desarrollado e ingresado a través de esta dependencia en el plazo de 30 días, observando lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 183 y, en la Resolución antes citada
- Consecuentemente, en sesión extraordinaria llevada a cabo el 8 de mayo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, con fundamento de que el proyecto en análisis responde a generar oportunidades de desarrollo económico y social a beneficiarios pertenecientes a la economía popular y solidaria, y dotaría de importantes servicios de equipamientos a un barrio deficitario en proceso de consolidación, dispuso que se incorpore a la propuesta de Matriz de Cambios 2019, para el predio n°632136, las siguientes asignaciones urbanísticas: Uso de Suelo Múltiple (M) y zonificación D3, quedando los mismos a consideración del Concejo Metropolitano para su análisis y de ser el caso, ratificación a ser incluidos en la Matriz de Cambios 2019.
- El cálculo proyectado de Concesión Onerosa de Derechos = \$ 73.435,01
- **Caso 8:** predio n° 5788770 solicitado por la Concejal Ivonne Von Lipke, propiedad de Rosa Poveda, que corresponde a un (1) polígonos de cambio codificado como 0018CUS.
 - En sesión extraordinaria llevada a cabo el 8 de mayo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, después de analizar la petición realizada por Concejal Ivonne Von Lipke, dispuso que se incorpore a la propuesta de Matriz de Cambios 2019, para el predio n° 5788770, las siguientes asignaciones urbanísticas: Uso de Suelo Residencial Urbano 2 (RU2) y zonificación C2, quedando los mismos a consideración del Concejo Metropolitano para su análisis y de ser el caso, ratificación a ser incluidos en la Matriz de Cambios 2019.
 - El cálculo proyectado de Concesión Onerosa de Derechos = \$224.028,96

- **Caso 9:** predio n° 5028489 propiedad de SMARTFACTORY NEGOCIOS CORPORATIVOS S. A., que corresponde a un (1) polígonos de cambio codificado como 0019CUS.
 - Mediante oficio sin nombre de 08 de mayo de 2019, con referencia Gdoc: 2019-060988, el Sr. Alejandro Villavicencio Yela, representante de SMARTFACTORY NEGOCIOS CORPORATIVOS S. A., solicita: “...se nos conceda un cambio de zonificación del lote de terreno antes mencionado para poder realizar un proyecto inmobiliario con una altura de 6 pisos, y que pueda satisfacer la demanda del sector y vaya de acuerdo al entorno que actualmente tiene este sitio”.

De igual manera, mediante el mismo oficio, el Sr. Alejandro Villavicencio Yela, incorpora como anexo, una copia de un oficio del año 2015, dirigido al Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, suscrito por el Sr. José Cuesta, representante de SMARTFACTORY NEGOCIOS CORPORATIVOS S. A., solicitando la misma asignación de 6 pisos de altura.

Es importante mencionar que dicho documento no se ha verificado como ingreso en la STHV ni en la Secretaría General del Concejo.

- Consecuentemente, en sesión extraordinaria llevada a cabo el 8 de mayo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo dispuso, con la condición de que el peticionario demuestre el ingreso de la solicitud de cambio de zonificación realizada en el año 2015 – 2016, se incorpore a la propuesta de Matriz de Cambios 2019, para el predio n°5028489, quedando este caso a consideración del Concejo Metropolitano para su análisis y de ser el caso, ratificación a ser incluidos en la Matriz de Cambios 2019.
- Después de analizar la petición del usuario y las características urbanísticas de entorno, la STHV no recomienda el cambio de zonificación propuesto por el administrado (6 pisos), ya que se ha comprobado que no existen predios colindantes al lote en mención, que tengan asignaciones de aprovechamiento de 6 pisos de altura. El entorno inmediato al predio presenta aprovechamientos de 2 pisos de altura y un predio colindante con 4 pisos de altura, por lo que, el concepto de homologación de asignaciones no aplica para este caso.
- El cálculo proyectado de Concesión Onerosa de Derechos = \$338.443,30

Adicionalmente, durante la referida sesión la Comisión de Uso de Suelo dispuso que los polígonos codificados 117ER 119ER 125ER que contaban en la Matriz de Cambios 2019 remitida a la Secretaría General del Concejo Metropolitano con oficio n° STHV-DMPPS-2019-01919 que corresponden a casos localizados en áreas históricas, se eliminen de la referida matriz y pasen a formar parte de la Matriz de Resumen de análisis de los 354 casos denominada “*Matriz 2: Polígonos que corresponden a procesos administrativos*”

para su incorporación al PUOS, sustentados en ordenanzas o competencias administrativas de la STHV”.

Por lo antes expuesto, la denominada Matriz de Cambios 2019 a incorporarse dentro de la propuesta de la Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de Julio De 2016, que contiene el Plan De Uso y Ocupación De Suelo (PUOS), modificada por las Ordenanzas Metropolitanas No. 0192 de 20 de Diciembre De 2017 y No. 210 de 12 de Abril de 2018, contendría un total de ciento diez y nueve (119) polígonos.

Se remite como documentos anexos al presente oficio lo siguiente:

- **Anexo No. 0:** Propuesta de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, De 25 de Julio de 2016, que contiene el Plan De Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), modificada por las Ordenanzas Metropolitanas No. 0192 de 20 de Diciembre de 2017 y No. 210 de 12 de Abril de 2018;
- **Anexo No. 1:** Matriz de Cambios 2019;
- **Anexo No. 2:** Mapa de que contiene los Polígonos que Reforman el mapa PUOS U2-2, de Uso de Suelo Principal de la Ordenanza No. 0127, modificada por la Ordenanza Metropolitana No. 0192;
- **Anexo No. 3:** Mapa de que contiene los Polígonos que Reforman el Mapa PUOS Z2-2, de Ocupación y Edificabilidad de la Ordenanza No. 0127, modificada por la Ordenanza Metropolitana No. 0192;
- **Anexo No. 4:** CD con información complementaria, el cual contiene:
 1. Propuesta de Ordenanza Modificatoria
 2. Expedientes de Nuevos Casos para conocimiento del Concejo
 3. Análisis individuales de casos de Matriz de Cambios 2019
 4. Resumen Mesas de Trabajo 354 casos y documentos de respaldo
- **Anexo No. 5:** Matriz de cumplimiento de disposiciones de Ordenanzas Metropolitanas No. 127, 192 y 210

Finalmente, se comunica que la información de la Matriz de Cambios 2019, se encuentra disponible para consulta en la Herramienta tecnológica de Visualización del PUOS, a través de siguiente link: <http://arcg.is/1qjiqX>

Información que se remite para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdoíza B.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

| Acción | Responsable | Sigla Unidad | Fecha | Sumilla |
|----------------|---------------------|--------------|------------|---|
| Elaborado por: | Arq. Vladimír Tapia | DMPPS - STHV | 2019-05-10 |  |

Cc. Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.