

**ALCANCE AL INFORME TÉCNICO RESPECTO A LOS DIEZ CASOS CONTENIDOS EN EL PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 127 QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**

**1. Antecedentes:**

Mediante oficio N° 1384 del 6 de mayo de 2019, suscrito por el Abg. Diego Cevallos Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, 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 1.1.31 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 2019".

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 Vía 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 (604-50)**." 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.

El 25 de octubre de 2019, se mantiene una reunión entre el Sr. Ramiro Galarza, Gerente General de la Compañía Consermin S. A., asesores de despachos de Concejales Metropolitanos y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en la Sala 4 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, en la cual se trató el tema sobre el cambio normativo del polígono 009CUS de la Matriz de Cambios 2019, anexa al proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 que Contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo.

## 2. Criterio Técnico

Una vez analizado el caso sobre el cual, según lo establecido en el "Convenio de Ocupación del Predio No. 1355039 de Propiedad de la Compañía Construcciones y Servicios de Minería Consermin S.A.", se pretende cambiar las asignaciones de aprovechamiento urbanístico a un uso de suelo Múltiple, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV) se ratifica en el criterio técnico desfavorable para asignación para dichos datos de aprovechamiento urbanístico, que fue emitido mediante Oficio No. STHV-2019-0058-O del 9 de setiembre de 2019, el cual se manifiesta:

*"...Sin perjuicio de lo dispuesto por la Comisión de Uso de Suelo y sin considerar el hecho de la justa compensación por el valor de expropiación al inmueble en mención, la STHV considera que la asignación propuesta para el lote en análisis por el "Convenio de Ocupación del Predio No. 1355039 de Propiedad de la Compañía Construcciones y Servicios de Minería Consermin S.A.", no se alinea a las estrategias de planificación urbana ya que se genera un efecto "isla" de uso de suelo y zonificación, al no responder a lógicas de homologación de entorno o dinámicas de consolidación urbana o económicas".*

De igual manera, mediante el mismo oficio, la STHV manifiesta:

*"...la sub centralidad proyectada con la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio, generará dinámicas urbanas que incentivarán la implantación de proyectos de usos mixtos en su entorno inmediato, como es el caso del predio en análisis. Esto significa que podría proyectarse a futuro, cambios de uso de suelo a los inmuebles frentistas a la Av. Ruta Viva con mayores aprovechamientos y así consolidar un eje prioritario de conectividad complementado con usos mixtos".*

Finalmente, una vez ratificado el criterio técnico desfavorable para la asignación de uso Múltiple y en atención a lo manifestado en el oficio No. STHV-2019-0058-O sobre la dinámica urbana que se generará a partir de la implementación del Proyecto San Patricio, la STHV recomienda que, en virtud de una justa compensación por el valor de expropiación al inmueble en mención y la seguridad jurídica al usuario, el cambio normativo de asignaciones de aprovechamiento urbanístico en compensación por el proceso de expropiación y con el objetivo de no generar distorsiones en la planificación urbano territorial, se acoja asignaciones del entorno urbano del predio, las mismas que pueden ser:

**Clasificación:** Urbano

**Uso de Suelo:** Residencial Urbano 2 (RU2)

**Zonificación:** A604-50 o A603-35

El cálculo de Concesión Onerosa de Derechos para el cambio propuesto es el \$ 0,00 , ya que el índice de revalorización de cambio de RU1 a RU2 es de 0,97.

Información que remito para los fines consiguientes.

  
Arq. Vladimir Tapia Guíjarro

**DIRECTOR METROPOLITANO DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**