



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC-CUS-2020-052

1. OBJETO:

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del señor Alcalde y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, respecto al cambio de asignaciones de uso de suelo y zonificación del predio Nro. 3580265, aplicando las que corresponden a su entorno inmediato, solicitado por el Sr. Martín Robles Ponce, Apoderado Especial de Corporación Favorita y la Abg. Paola Romero, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante de 19 de junio de 2019, el Sr. Martín Rodríguez Ponce, apoderado especial de la Corporación Favorita, y la Abg. Paola Romero, solicitan 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 Nro. 3580265 a Residencial Urbano 2 (RU2) que corresponde al uso de suelo asignado al entorno inmediato.

2.2.- Mediante oficio Nro. STHV-2019-0081-O de 18 de septiembre de 2019, la Arq. Patricia Pacheco Tituana, Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, Subrogante, remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito el Informe Técnico de Cese de Actividad y Reasignación de Usos de Suelo y Zonificación de Equipamiento, para el lote con predio Nro. 3580265 y su respectivo anexo, en cumplimiento al artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana Nro. 210 sancionada el 12 de abril de 2018, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana Nro. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS).

2.3.- Mediante oficio Nro. 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 Nro. 3580265.

2.4.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0143-O de 02 de diciembre de 2019, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano, remitió el informe legal y el proyecto de ordenanza solicitados.

2.5.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-0742-O de 13 de febrero de 2020, la Abg. Damaris Ortiz, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, por



disposición del Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo convocó la sesión ordinaria Nro. 030 de la referida comisión, en la que se incluyó como séptimo punto el conocimiento y resolución para la reasignación de uso de suelo y zonificación del predio 3580265, aplicando las que correspondan a su entorno inmediato.

2.6.- En la sesión ordinaria Nro. 030, la Comisión de Uso de Suelo luego de analizar la solicitud para la reasignación de uso de suelo y zonificación del predio 3580265; y, considerando que el artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210 señala: *“Artículo 2.- Refórmese el Artículo 6 de la ordenanza metropolitana 127 con el siguiente texto: 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 aplicará 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 de suelo y zonificación, previo conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo”*; resolvió: solicitar a la Procuraduría Metropolitana, emita su informe y criterio legal señalando cuál es el instrumento idóneo para proceder en el presente caso.

2.7.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0090-O de 11 de marzo de 2020, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano, remitió el criterio legal solicitado.

2.8.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-1641-O de 09 de mayo de 2020, la Abg. Damaris Ortiz, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo convocó a la sesión ordinaria Nro. 040 de la referida comisión, en la que se incluyó como tercer punto el conocimiento y resolución para la reasignación de uso y zonificación del predio Nro. 3580265, aplicando las que correspondan a su entorno inmediato.

2.9.- En la sesión ordinaria Nro. 040 de 11 de mayo de 2020, la Comisión de Uso de Suelo, luego de conocer el proyecto de resolución para la reasignación de uso y zonificación del predio 3580265; resolvió solicitar que en el plazo de 4 días, remitan para conocimiento de la comisión a la Procuraduría Metropolitana el informe jurídico que complemente su criterio manifestado mediante oficios Nros. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0143-O de 02 de diciembre de 2019 y GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0090-O de 11 de marzo de 2020, resolviendo las dudas planteadas por parte de los señores concejales en la sesión de la comisión de Uso de Suelo; y a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se solicitó el



informe que rectifique la numeración de los anexos correspondientes, adjuntando los mismos para conocimiento de la comisión de Uso de Suelo.

2.10.- Mediante oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0323-O de 15 de mayo de 2020, el Arq. Iván Vladimir Tapia Guijarro, Director Metropolitano de Planeamiento y Políticas del Suelo, remitió la información solicitada.

2.11.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0234-O de 04 de septiembre de 2020, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano, remitió el criterio legal solicitado.

2.12.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-3190-O de 18 de septiembre de 2020, la Abg. Damaris Ortiz, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, convocó la sesión ordinaria Nro. 058 de la referida comisión, en la que se incluyó como quinto punto el conocimiento y resolución para la reasignación de uso de suelo y zonificación del predio 3580265, aplicando las que correspondan a su entorno inmediato.

2.13.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 058 de 21 de septiembre de 2020, analizó el expediente relacionado con la reasignación de uso de suelo y zonificación del predio Nro. 3580265, aplicando las que correspondan a su entorno inmediato.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante oficio Nro. STHV-2019-0081-O de 18 de septiembre de 2019, la Arq. Patricia Gioconda Pacheco Tituana, Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, Subrogante, remitió el informe técnico de cese de actividad y reasignación de usos de suelo y zonificación de equipamiento para el lote con predio Nro. 3580265, el mismo que en la parte pertinente señala:

“(…) 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”.



3.2. Mediante oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0323-O de 15 de mayo de 2020, el Arq. Iván Vladimir Tapia Guijarro, Director Metropolitano de Planeamiento y Políticas del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a la fecha, remite el informe y matriz de ponderación que sustenta técnicamente el cambio de uso de suelo de Equipamiento propuesto, solventando el error involuntario de tipeo sobre el Título del Anexo 2.

4. INFORMES LEGALES:

4.1. Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0143-O de 02 de diciembre de 2019, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador de Suelos, emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

“(…) 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-2019-0081-0 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”.

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0090-O de 11 de marzo de 2020, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano, emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

“(…) 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.

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.”.



4.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0234-O de 04 de septiembre de 2020, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano, emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

“(…) 5. Análisis y criterio jurídico

- 1. El Concejo Metropolitano mediante el art. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, estableció un procedimiento específico para atender los cambios de asignación de uso de suelo y zonificación, de lotes de dominio público o privado que tengan uso de suelo principal de equipamiento, en los cuales haya cesado la actividad o se prevea su traslado. Además, para los lotes de dominio privado, se estableció una causal adicional que consiste en que no hayan desarrollado proyectos destinados para el uso de equipamiento.*
- 2. El cambio de asignación de uso de suelo y zonificación permitido por el art. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, no puede ser otro que el que corresponde al del entorno inmediato del predio, a fin de mantener la planificación homogénea y uniforme del sector, evitando que se asignen usos y zonificaciones discrecionales, que pudiesen afectar las condiciones propias establecidas en la zona. Es en este sentido, que el presente cambio de asignación de uso de suelo y zonificación, (de equipamiento a uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU) y la zonificación D3 (D203-80)) opera únicamente para el predio No. 3580265, y dentro de los parámetros de zonificación y usos de suelo establecidos para el sector, los cuales no sufren modificación.*
- 3. Establecida la incidencia específica del cambio de asignación de uso de suelo y zonificación para el predio No. 3580265, cabe indicar que, en aplicación del procedimiento especial señalado en el art. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, en ejercicio de su facultad para regular el uso y la ocupación del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, y por disposición expresa de la ordenanza señalada, corresponde al Concejo Metropolitano, para el caso específico planteado, aprobar mediante resolución u ordenanza la modificación del uso y zonificación, previo conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.*
- 4. Los sustentos desde el punto de vista jurídico para realizar la modificación del uso y zonificación, mediante resolución, para el presente caso, son: (i) El informe técnico se acota a un lote específico, no se refiere a equipamiento establecido por Planes Parciales, Planes Especiales o Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, en cuyos casos se necesitaría de ordenanza, en razón de que la aprobación de estos planes y proyectos se realizan mediante ordenanzas cuyas disposiciones tienen prevalencia sobre las asignaciones de uso principal del suelo, forma de ocupación y edificabilidad constantes en el PUOS (Disposición Final Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 127, Sustituida por el art. 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 210); (ii) No se necesita destinar el lote para equipamiento; (iii) Se asigna al lote el uso de suelo y la zonificación que rige para el sector; (iv) No se modifican las asignaciones de suelo y de zonificación del sector; (v) Existe un trámite especial y específico, establecido mediante ordenanza por el Concejo Metropolitano para autorizar la modificación del uso y zonificación de predios*



individuales, que tienen asignación de equipamiento; y, (vi) Está dentro de las facultades del Concejo Metropolitano emitir resoluciones sobre temas de carácter especial o específico.

5. En conclusión, del análisis realizado considero que el presente caso se acoge al procedimiento establecido en el art. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, por lo que se emite informe jurídico favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente, a través del respectivo dictamen ponga en consideración del Concejo Metropolitano, la resolución para el cambio de asignaciones de uso de suelo y zonificación del predio No. 3580265, aplicando las que corresponden a su entorno inmediato, de acuerdo a los datos técnicos proporcionados por la Secretaría de Territorio mediante Oficio No. STVH-2019-0081-O de 18 de septiembre de 2019 y al Informe Técnico de cese de actividad y reasignación de Usos de Suelo y Zonificación de Equipamiento de 17 de septiembre de 2019.

6. 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."

BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

"Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales."

Art 241.- "La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados";

"Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

- 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.*
- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón."*

"Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. (...)



El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala:

*“Art. 7.- **Facultad normativa.**- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial (...).”*

*“Art. 87.- **Atribuciones del Concejo Metropolitano.**- Al concejo metropolitano le corresponde:*

- a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones*
- v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.”*

*“Art. 323.- **Aprobación de otros actos normativos.**- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello.”*

*“Art. 326.- **Conformación.**- Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones.”*

La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece que cumplirá con las finalidades siguientes:

“1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa”

La Ordenanza Metropolitana Nro. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala:

*“Art. 6.- **Acuerdos y resoluciones.**- Las decisiones del Concejo Metropolitano que no tengan carácter general, se expedirán mediante acuerdos o resoluciones.”*



“Art. I.1.1.- Definición y función. - Las comisiones del Concejo Metropolitano son órganos asesores del Cuerpo Edilicio, conformados por concejales y concejales metropolitanos, cuya principal función consiste en emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento.”

“Art. I.1.16.- Deberes y atribuciones de las comisiones.- Las comisiones permanentes tienen los siguientes deberes y atribuciones de acuerdo con la naturaleza específica de sus funciones:

a. Emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas propuestos en su conocimiento. “

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 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 aplicará 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.”



El artículo 14 de la Resolución de Concejo Metropolitano No. 074 sobre el Desarrollo y Organización de las Sesiones y Debates de la Facultad de Fiscalización, la Coordinación entre el Concejo y el Ejecutivo del Distrito Metropolitano de Quito y el Código de Ética de los Integrantes del Concejo Metropolitano, establece que el Concejo Metropolitano podrá expedir resoluciones sobre temas de carácter especial o específico, los que serán aprobados, por mayoría simple, en un solo debate.

5. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:

Revisado el expediente se constata que los informes se refieren al cambio de uso de suelo y zonificación del predio Nro. 3580265, aplicando las que corresponden a su entorno inmediato.

De acuerdo con el informe emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se determina que es factible la modificación del uso de suelo y zonificación conforme a lo establecido en el Artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210; atendiendo lo 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).

La Procuraduría Metropolitana emite criterio jurídico para el cambio de asignación de uso de suelo y zonificación, permitido por el art. 2 de la Ordenanza Metropolitana Nro. 210, señalando que no puede ser otro que el que corresponde al del entorno inmediato del predio, a fin de mantener la planificación homogénea y uniforme del sector, evitando que se asignen usos y zonificaciones discrecionales, que pudiesen afectar las condiciones propias establecidas en la zona. Es en este sentido, el presente cambio de asignación de uso de suelo y zonificación, (de equipamiento a uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU) y la zonificación D3 (D203-80)) opera únicamente para el predio Nro. 3580265, y dentro de los parámetros de zonificación y usos de suelo establecidos para el sector, los cuales no sufren modificación. Del análisis presentado y considerando que el presente caso se acoge al procedimiento establecido en el art. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, Procuraduría Metropolitana emite informe jurídico favorable.

Asimismo, establecen que dentro de los principales sustentos, desde el punto de vista jurídico, para realizar la modificación del uso y zonificación, mediante resolución, está que el informe técnico se acota a un lote específico, es decir, no se refiere a equipamiento establecido por Planes Parciales, Planes Especiales o Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, en cuyos casos se necesitaría de ordenanza, en razón de que la aprobación de estos planes y proyectos se realizan mediante ordenanzas cuyas disposiciones tienen prevalencia sobre las asignaciones de uso principal del suelo, forma de ocupación y edificabilidad constantes en el PUOS (Disposición Final Segunda de la



Ordenanza Metropolitana No. 127, Sustituida por el art. 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 210); no se modifican las asignaciones de suelo y de zonificación del sector; existe un trámite especial y específico, establecido mediante ordenanza por el Concejo Metropolitan para autorizar la modificación del uso y zonificación de predios individuales, que tienen asignación de equipamiento; y está dentro de las facultades del Concejo Metropolitan emitir resoluciones sobre temas de carácter especial o específico.

Con lo expuesto, la Comisión de Uso de Suelo, fundamentada en los informes técnicos y legales que constan en el expediente, concluye que se debe acoger los criterios expuestos en los mismos, y emitir dictamen favorable para conocimiento y análisis en el seno del Concejo Metropolitan de Quito.

6. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria Nro. 058 de 21 de septiembre de 2020, al revisar la documentación técnica y legal respecto al cambio de asignaciones de uso de suelo y zonificación del predio Nro. 3580265, aplicando las que corresponden a su entorno inmediato; y, con fundamento en los artículos 87 literales a) y v), 323 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo 6 del Código Municipal para el Distrito Metropolitan de Quito; y, artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210 sancionada el 12 de abril de 2018, modificatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172, 192, 432 y 060, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitan apruebe el cambio de asignaciones de uso de suelo y zonificación del predio Nro. 3580265 de acuerdo con lo establecido en el cuadro Nro. 1 que se detalla a continuación:

Cuadro Nro. 1 Clasificación, uso de suelo y zonificación

Clasificación	Zonificación	Uso de suelo	Altura máxima		Retiros				Distancia entre bloques	COS - PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
			Pisos	M	F	L	P	M					
Suelo Urbano	D3 (D203-80)	Residencial urbano 2 (RU2)	3	12	0	0	3	6	80	240	200	10	



SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 21 de septiembre de 2020 el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

RENE
PATRICIO
BEDON
GARZON

Firmado digitalmente por
RENE PATRICIO
BEDON GARZON
Fecha: 2021.01.20
19:11:09 -05'00'

Concejal René Bedón

Presidente de la Comisión de Uso de Suelo



Firmado electrónicamente por:
EDUARDO HUSSEIN
DEL POZO FIERRO

Concejal Eduardo Del Pozo
Miembro de la Comisión

Concejal Juan Carlos Fiallo
Miembro de la Comisión

Concejal Mario Granda
Miembro de la Comisión



CERTIFICADO DE VOTACIÓN:

La delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Uso de Suelo certifica que la comisión aprobó el presente informe; el que fue conocido, tratado, debatido y aprobado en el seno de la comisión en sesión ordinaria Nro. 058 de 21 de septiembre de 2020, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo, Mario Granda, total cuatro votos (04); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Fernando Morales total uno (01).

Quito D.M., 21 de septiembre de 2020

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano a la Comisión de Uso de Suelo