

Oficio Nro. STHV-2022-1201-O

Quito, D.M., 09 de agosto de 2022

Asunto: Informe de no oposición con la zonificación y planificación del ordenamiento territorial, donación propiedad municipal a favor de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda sobre la transferencia de predios 3565960, 3624884, 3652013 y 3652150

Señor Ingeniero
Carlos Andrés Yépez Díaz
Director Metropolitano
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
En su Despacho

De mi consideración

Me refiero a los oficios Nos. GADDMQ-DMGBI-2022-2306-O y GADDMQ-DMGBI-2022-2554-O, de 23 de junio y 12 de julio de 2022, en su orden, con lo que solicita que se emita el “...informe en el que se señale que los predios municipales 3565960, 3624884, 3652013 y 3652150, objeto de la transferencia de dominio bajo la figura legal de donación, se OPONE o NO SE OPONE con la zonificación vigente o con la planificación del ordenamiento territorial establecido.”, con el objetivo de que la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda desarrolle en los predios en cuestión el Proyecto Inmobiliario-Jipijapa-La Y; y al respecto, esta Entidad manifiesta lo siguiente:

Marco Normativo

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS)

El numeral 3 del Artículo 11 relacionado a los componentes para la planificación del ordenamiento territorial entre otros señala: “*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.*”

Código Municipal

El numeral 1 del Artículo 2109 respecto a la planificación territorial señala que “*1. Es el proceso a través del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito planifica el ordenamiento del territorio y la organización del crecimiento urbano mediante una adecuada distribución de la población; las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo, la ocupación y edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público y las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial del Distrito.*”

El artículo 2158.-Tipologías de Zonificación para Edificación define en su numeral 1, literal g. “*Especial ZC: 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*

Oficio Nro. STHV-2022-1201-O

Quito, D.M., 09 de agosto de 2022

territorio, hábitat y vivienda, y aprobado por el Concejo Metropolitano. (...)

Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, 13 de septiembre de 2021

Ordenanza que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito y que en su disposición final establece: *"La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I "Del Régimen Administrativo del Suelo", Libro IV.1 "Del Uso del Suelo", Libro IV "Eje Territorial", de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente".*

Disposición general décimo cuarta.- "Los propietarios de los predios que por efecto de los ajustes normativos realizados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado por esta ordenanza y que generen un mayor aprovechamiento edificatorio o una mayor compatibilidad en el uso de suelo en relación al Plan de Uso y Ocupación del Suelo, deberán pagar el valor monetario de la Concesión Onerosa de Derechos por el mayor aprovechamiento generado en los siguientes casos:

1. Cuando se otorgue un mayor aprovechamiento edificatorio en comparación al otorgado en el PUOS, al momento obtener de la Licencia metropolitana urbanística de intervenciones constructivas mayores.
2. Cuando se acceda a una mayor compatibilidad de uso de suelo de acuerdo a la actividad específica del CIU, cuando esta no se haya encontrado permitida en el uso de suelo del PUOS, al momento de tramitar la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas."

Criterio técnico

En virtud del marco jurídico antes mencionado y en función de las atribuciones de esta Dependencia Municipal, me permito indicar que el requerimiento en cuestión ha sido revisado por el equipo técnico de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo.

Con base en el análisis territorial de los predios en cuestión y a lo definido en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente, se han considerado los siguientes aspectos técnicos:

- A la totalidad de los predios No. 3565960 y 3624884, se les asignó el uso de Equipamiento; a la mayoría del predio No. 3652013 (90.5%) se le asignó el uso de Equipamiento y a una parte minoritaria del mismo (9.5%) se le asignó el uso Múltiple, y a la totalidad del predio No. 3652150 se le asignó el uso Múltiple (Ver cuadro 1).
- El uso de suelo Múltiple sí permite usos residenciales.
- El uso de suelo de Equipamiento no permite usos residenciales; sin embargo, los predios con uso Equipamiento con zonificación ZC, conforme el Código Municipal "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."

Cuadro 1. Clasificación y aprovechamiento de suelo para los predios Nos. 3565960, 3624884, 3652013 y 3652150, conforme al Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) vigente

Oficio Nro. STHV-2022-1201-O

Quito, D.M., 09 de agosto de 2022

Lote	Clasificación y Subclasificación de suelo	Uso de suelo principal	Zonificación	Lote mínimo (m2)	COS planta baja (%)	COS total (%)
3565960 3624884 3652013	(SU) Suelo Urbano	(E) Equipamiento	ZC	V	V	V
3652013 3652150		(M) Múltiple	A604-50	600	50	200
Observaciones:						
<ul style="list-style-type: none"> ● La zonificación ZC aplica para las áreas de promoción especial, desarrollo de proyectos urbanísticos concertados y zonas especiales de desarrollo económico. ● V significa datos variables. 						

Con base en el análisis territorial de los predios en cuestión y a lo definido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), aprobados en la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 del 13 de septiembre de 2021, se han considerado los siguientes aspectos técnicos:

- A la totalidad de los predios Nos. 3565960, 3624884 y 3652150 se les asignó el uso de Equipamiento. A la mayoría del predio No. 3652013 (90.5%) se le asignó el uso de suelo de Equipamiento (E) y a una parte minoritaria del mismo (9.5%) tienen una asignación normativa de uso de suelo Residencial Urbano de Alta Densidad (RUA) (Ver cuadro 2). El uso de suelo de Equipamiento no permite usos residenciales.
- Conforme el PUGS, los predios Nos. 3565960, 3624884, 3652013 y 3652150 se les delimitó como Plan Parcial de Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS) con el objetivo de “ordenar el desarrollo urbano territorial de sector de La Y para densificar el área, generar espacios públicos y equipamientos innovadores para la activación de economías circulares, consolidar la dotación de vivienda social, y los usos residenciales, y mejorar los sistemas público de soporte y vial de la zona”; y como una posibilidad complementaria a la Unidad de Actuación Urbanística, UAU de equipamientos La Y.
- A los predios en cuestión también se les delimitó como una Unidad de Actuación Urbanística con el objetivo de “aprovechar la antigua estación del trolebús para utilizar el área en la mejora de los equipamientos públicos en el norte de la ciudad entre las centralidades metropolitanas La Carolina y Bicentenario, incorporando un Centro de Innovación para impulsar la economía circular, popular y solidaria y generar capacitación y empleo”.
- Los instrumentos de planificación urbanística complementaria y de gestión del suelo antes mencionados buscan consolidar los predios en cuestión, promover la densificación a través de la dotación de vivienda social en los usos de suelo residenciales y mejorar la dotación de equipamientos a escala sectorial y metropolitana.
- El aprovechamiento urbanístico asignado a los predios en cuestión se mantiene en consistencia con los objetivos del Modelo Territorial Deseado del PMDOT y del ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Por lo expuesto, el Proyecto Inmobiliario-Jipijapa-La Y, puede desarrollarse en los predios en cuestión, siempre y cuando este cumpla con el planeamiento urbanístico complementario y el aprovechamiento urbanístico del suelo estipulado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (Ver cuadro 2).

Oficio Nro. STHV-2022-1201-O

Quito, D.M., 09 de agosto de 2022

Cuadro 2. Clasificación y aprovechamiento de suelo para los predios Nos. 3565960, 3624884, 3652013 y 3652150, conforme al Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS)

	Clasificación y Subclasificación de suelo	Uso de suelo principal	Edificabilidad	Lote mínimo (m2)	COS planta baja (%)	COS total (%)
3565960 3624884 3652013 3652150	(SU) Suelo Urbano Consolidado Medio	(E) Equipamiento	Básica A10002-10	10.000	10	20
3652013		(RUA) Residencial urbano de Alta Densidad - 4 (9.5% del predio)	Básica A604-50 Máxima A608-50	600 600	50 50	200 400
Observaciones:						

Según el Capítulo III, Parágrafo II, Subparágrafo V del Componente Urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, donde se establecen los tipos de edificabilidad, se indica que: “La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Esta se asigna a todo el territorio del DMQ de conformidad al Modelo Territorial Deseado, la clasificación y subclasificación del suelo, los tratamientos urbanísticos y usos de suelo”.

“La edificabilidad general máxima se asigna a las zonas donde se desea consolidar la densidad poblacional. Su asignación responde al sistema de nodos y centralidades, al desarrollo orientado al transporte y las dinámicas urbanas”.

En caso de evidenciar que los efectos de los ajustes normativos realizados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo generen un mayor aprovechamiento edificatorio o una mayor compatibilidad en el uso de suelo en relación al Plan de Uso y Ocupación del Suelo, los propietarios podrán acogerse al mayor aprovechamiento y con esto, deberán contribuir con el valor monetario según lo estipulado en la Concesión Onerosa de Derechos.

Conclusión

Conforme el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, PUOS vigente y el Plan de Uso y Gestión de Suelo, PUGS aprobado, planes contienen la planificación del territorio y la normativa urbanística del Distrito Metropolitano de Quito, se concluye que el Proyecto Inmobiliario-Jipijapa-La Y, a desarrollarse en los predios Nos. 3565960, 3624884, 3652013 y 3652150 de propiedad municipal, no se opone a la planificación y ordenamiento territorial.

Cabe mencionar que dicho proyecto se podrá desarrollar bajo la normativa dispuesta en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, PUGS que contiene disposiciones bajo un planteamiento de Unidad de Actuación Urbanística y Plan Parcial de Zonas Especiales de Interés Social. El Plan Parcial de Zonas Especiales de Interés Social deberá ser desarrollado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para la posterior gestión y ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística por parte del Operador Urbano.

Oficio Nro. STHV-2022-1201-O
Quito, D.M., 09 de agosto de 2022

Información que se pone en consideración para los fines pertinentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Mauricio Ernesto Marín Echeverría
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - FUNCIONARIO DIRECTIVO 3
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Referencias:

- GADDMQ-DMGBI-2022-2554-O

Copia:

Señora Arquitecta

Lorena Monserrat Carranza Claudio

Coordinadora de Planificación de Suelo - Funcionaria Directiva 7

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

Señor Magíster

José Ignacio Loza Campaña

Servidor Municipal 13

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

Señorita Arquitecta

Karina Belén Suárez Reyes

Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo - Funcionaria Directiva 5

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

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: José Ignacio Loza Campaña	jl	STHV-DMPPS	2022-07-18	
Aprobado por: Mauricio Ernesto Marín Echeverría	MEME	STHV	2022-08-09	

