

Oficio Nro. STHV-DMPPS-2023-0345-O

Quito, D.M., 25 de abril de 2023

**Asunto:** SOLICITUD DE INFORMACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Arquitecto  
Vicente Adolfo Domínguez Zambrano  
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al oficio s/n ingresado con ticket Nro. STHV-2023-0593-E, mediante el cual el Sr. Arq. Vicente Adolfo Domínguez Zambrano, solicitó la normativa histórica del PUOS del predio 5116011; al respecto esta Entidad emite la siguiente información conforme la normativa de aprovechamiento urbanístico:

**Marco Jurídico:**

**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 artículo 2131 respecto al ordenamiento territorial y planificación urbanística señala *“La planificación urbanística del Distrito Metropolitano de Quito será aprobada por el Concejo Metropolitano y se desarrollará a través de los instrumentos de planificación y gestión especificados en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, a cargo de los órganos responsables de la planificación, del territorio, hábitat y vivienda, y los demás órganos y empresas conforme las atribuciones contenidas en el presente instrumento y a la correspondiente estructura orgánica funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.*

El artículo 2134 sobre el *Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)*.- *“El Plan de Uso y Gestión del Suelo es el componente del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que tiene por objeto establecer el planeamiento territorial y urbanístico del suelo urbano y rural, para la asignación de norma urbanística a través de la definición de la clasificación y subclasificación del suelo, el aprovechamiento urbanístico, instrumentos de planeamiento, instrumentos de gestión de suelo y financiamiento del desarrollo urbano, y la identificación de instrumentos complementarios de planificación.”*

Oficio Nro. STHV-DMPPS-2023-0345-O

Quito, D.M., 25 de abril de 2023

El artículo 2137 establece sobre la vigencia y revisión del plan de uso y gestión del suelo. *“El Plan de Uso y Gestión del Suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse únicamente durante el primer año de gestión de las autoridades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin que se modifique el componente estructurante.”*

**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.

El artículo 2 sobre la vigencia establece *“El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito tendrán una vigencia de 12 años a partir de la aprobación de la presente ordenanza.”*

**Ordenanza Metropolitana N° 044-2022**

La Ordenanza Metropolitana N° 044-2022 que sustituye el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito fue sancionada por el Alcalde Metropolitano el 02 de noviembre de 2022.

La disposición final única prescribe *“La presente ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y dominio web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.”*

La Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021 ha entrado en vigencia conjuntamente con la Ordenanza aprobada y sancionada que sustituyó al Régimen Administrativo de Suelo con fecha 11 de noviembre de 2022 conforme la publicación en el Registro Oficial.

**Criterio Técnico:**

De conformidad a la normativa histórica sobre el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, a continuación se presenta la asignación para el predio 5116011, a través del tiempo, en correspondencia a cada ordenanza.

**Cuadro No. 1 Asignación normativa histórica PUOS para el predio 5116011**

**Oficio Nro. STHV-DMPPS-2023-0345-O**

**Quito, D.M., 25 de abril de 2023**

Ordenanza	Fecha de sanción	Uso de suelo	Zonificación	Clasificación de suelo
Ordenanza Metropolitana N° 011	22 de agosto del 2003	Protección Ecológica	A7(A50002-1) PQ	Rural
		Agrícola Residencial	A2502-10	
Ordenanza Metropolitana N° 024	12 de junio del 2006	Protección Ecológica	A7(A50002-1) A31(A50000-0(PQ))	Rural
		Agrícola Residencial	A3(A2502-10)	
Ordenanza Metropolitana N° 031	10 de junio del 2008	Protección Ecológica	A7(A50002-1) A31(A50000-0)	Rural
		Agrícola Residencial	A3(A2502-10)	
Ordenanza Metropolitana N° 171	30 de diciembre del 2011	Protección Ecológica	A7(A50002-1) A31(PQ)	Rural
		Agrícola Residencial	A3(A2502-10),	
Ordenanza Metropolitana N° 041	22 de febrero del 2015	Protección Ecológica	A7(A50002-1) A31(PQ)	Rural
		Agrícola Residencial	A3(A2502-10)	
Ordenanza Metropolitana N° 127	25 de julio del 2016	Protección Ecológica	A7(A50002-1) A31(PQ)	Rural
		Agrícola Residencial	A3(A2502-10)	
Ordenanza Metropolitana N° 192	20 de diciembre del 2017	Protección Ecológica	A7(A50002-1) A31(PQ)	Rural
		Agrícola Residencial	A3(A2502-10)	
Ordenanza Metropolitana N° 210	12 de abril de 2018	Protección Ecológica	A7(A50002-1) A31(PQ)	Rural
		Agrícola Residencial	A3(A2502-10)	

\*Para mayor detalle, véase Anexos 2-9, se adjunta un mapa por ordenanza

Las modificaciones de las asignaciones en términos de clasificación de suelo (urbano-rural), uso de suelo y forma de ocupación y edificabilidad (zonificación), se analizaron en el marco de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y en función de los objetivos de desarrollo y del modelo territorial deseado para el DMQ, determinados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), asegurando de esta manera la mejor utilización de las potencialidades del territorio para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural.

Los instrumentos de planificación urbano y territorial no consideran un análisis de manera individual o de lote en lote por el contrario, se generan en función de una caracterización de variables y criterios técnicos, ambientales, económicos, legales, entre otros; por lo que, la revisión de la normativa y actualización y/o cambios de zonificación requeridos por los administrados, en el presente caso la solicitud del predio en cuestión, se realizará conforme a lo dispuesto por la normativa local y nacional vigente.

En ese contexto, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo, indica que el requerimiento en cuestión ha sido revisado por el equipo técnico con lo cual, el análisis territorial y urbanístico desarrollado para el PUGS estableció la asignación normativa de aprovechamiento urbanístico para el predio en

Oficio Nro. STHV-DMPPS-2023-0345-O

Quito, D.M., 25 de abril de 2023

cuestión, el cual se detalla en el siguiente cuadro:

**Cuadro No. 2 Asignación normativa PUGS vigente para el predio 5116011**

Clasificación y Subclasificación de suelo	Uso de suelo principal	Edificabilidad	Lote mínimo	COS PB %	COS Total %
(SR) Suelo Rural Protección	(PE) Protección Ecológica	A4(A50001-1(VU)) PQ	50000 N/A	1 N/A	50000 N/A

\*Para mayor detalle, véase Anexo 1, mapa de la Ordenanza 001-2021, dentro del radio del predio 5116011.

En caso de evidenciar que los efectos de los ajustes y actualizaciones normativos del Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado por Concejo Metropolitano de 13 septiembre de 2021, generen un mayor aprovechamiento urbanístico 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 con la Concesión Onerosa de Derecho, conforme la aplicación del instrumento de gestión y financiamiento del PUGS.

Las asignaciones de aprovechamiento urbanístico previamente detalladas cuentan con el fundamento técnico de análisis territorial desarrollado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y se encuentran vinculadas al cumplimiento de los lineamientos del Modelo Territorial Deseado (MTD) del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, por lo cual la asignación normativa corresponde en su integralidad al modelo de ciudad del Distrito Metropolitano de Quito.

Para mayor información de la asignación normativa, puede ingresar al siguiente link del visor del PUGS: <https://pam.quito.gob.ec/tuciudadonline.aspx>

Información que se remite para los fines pertinentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Srta. Arq. 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**

Oficio Nro. STHV-DMPPS-2023-0345-O

Quito, D.M., 25 de abril de 2023

Referencias:

- STHV-2023-0593-E

Anexos:

- 1\_PUGS\_ord 001-2021\_predio 5116011
- 2\_puos ord 210-2018\_predio 5116011
- 3\_puos ord 192-2017\_predio 5116011
- 4\_puos ord 127-2016\_predio 5116011
- 5\_puos ord 041-2015\_predio 5116011
- 6\_puos ord 171-2011\_predio 5116011
- 7\_puos ord 031-2008\_predio 5116011
- 8\_puos ord 024-2006\_predio 5116011
- 9\_puos ord 011-2003\_predio 5116011

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**

Señorita Ingeniera

Estefania de los Angeles Acurio Verdesoto

**Servidor Municipal 12**

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

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Estefania de los Angeles Acurio Verdesoto	ea	STHV-DMPPS	2023-03-28	
Aprobado por: Karina Belén Suárez Reyes	KS	STHV-DMPPS	2023-04-25	

