

Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0620-O

Quito, D.M., 16 de abril de 2024

Asunto: Respuesta al oficio Nro. GADDMQ-DC-CMDL-2024-0214-O, Requerimiento de zonificación Múltiple al predio No. 280612

Señora Magíster
Diana Lizeth Cruz Murillo
Concejala Metropolitana
DESPACHO CONCEJAL CRUZ MURILLO DIANA LIZETH
En su Despacho

De mi consideración:

Me refiero al oficio Nro. GADDMQ-DC-CMDL-2024-0214-O de 20 de marzo de 2024, con el cual se remitió a esta dependencia municipal para análisis la solicitud que obra del oficio en mención, en el cual el Sr. Michael Franco Degetau Hof manifiesta lo siguiente:

“(...) me permito solicitar a usted muy comedidamente mediante su despacho, se gestione con la respuesta pertinente del Municipio para la asignación al predio No. 280612 de la zonificación de uso de suelo Múltiple (M), de modo tal que en el predio se puedan implementar actividades de comercio de centros comerciales u otras actividades análogas”

Al respecto, me permito informar que todas las solicitudes de posibles ajustes y cambios en el aprovechamiento urbanístico contemplado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo se están evaluando de conformidad a lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente.

En tal sentido me permito informar que, mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0559-O de 05 de abril de 2024, Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, remitió al Presidente de la Comisión de Uso de Suelo la matriz de análisis de los casos receptados donde se incluye el caso correspondiente a su solicitud.

El caso del Sr. Michael Franco Degetau Hof, ha sido codificado con el Nro. 138 y contiene el siguiente pronunciamiento: *“(...) el predio mencionado ha presentado una solicitud previa y ha sido respondida por la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial Solicitud enviada anteriormente con oficio Nro. GADDMQ-DC-IGAA-2023-0267-O. Se emitió el siguiente criterio: No se recomienda acoger la solicitud, sin embargo, se recomienda que para acoger la lógica de conexión en los escalones que conectan la Ruta Viva con la Av. Oswaldo Guayasamín se asigne el uso de suelo Residencial Urbano de Media Densidad tipología 3. Este uso permite venta de productos en supermercados en tipología CS4”*

El sustento a esta respuesta se realiza con base en lo establecido las siguientes normas:

Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo:

“Art. 12.- Modificación de los componentes estructurantes del Plan de Uso y Gestión de Suelo.-

Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0620-O

Quito, D.M., 16 de abril de 2024

Una vez cumplidos los 12 años del plazo de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se podrá actualizar, modificar o elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes.”

“Art. 13.- Contenidos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- El componente estructurante del plan contendrá las siguientes determinaciones:

- a) La estructura urbano-rural del territorio, mediante la definición del sistema de asentamientos humanos y de centralidades urbanas y rurales, y su articulación con el respectivo sistema nacional de asentamientos humanos.*
- c) La clasificación y subclasificación de todo el suelo municipal o metropolitano conforme a lo establecido en la ley, reglamentos y las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto”.*

Código Municipal

Art. 2378.- Compatibilidades de Usos de Suelo Específicos. – “Los usos de suelo específicos se clasifican en las siguientes categorías: complementarios, restringidos y prohibidos con relación al uso principal, con la finalidad de establecer las actividades que se pueden o no realizar dentro de cada zona en función del uso principal asignado.”

“Artículo 2360. Clasificación de los usos específicos. - Los usos específicos se clasifican en las siguientes categorías:

- 1. Uso principal. - Es el uso asignado a la totalidad de un área determinada del territorio, en la cual se permitirá según la compatibilidad, actividades complementarias y restringidas.*
- 2. Uso complementario. - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y que contiene las actividades permitidas en aquellas áreas que se señale de forma específica.*
- 3. Uso restringido. - Es aquel que contiene las actividades que no son requeridas para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones, previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.*
- 4. Uso prohibido. - Es aquel que contiene las actividades que no son compatibles con el uso principal y no es permitido en una determinada área de asignación.”*

Art. 2379.- Cuadro de compatibilidades.- El cuadro de compatibilidades deberá incorporar las variables de: uso, tipología, simbología, compatibilidades entre los usos específicos, en concordancia con las actividades especificadas en los cuadros de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU), que forma parte de los anexos del Plan de uso y Gestión del Suelo.

Art. 2586.- Informe de Compatibilidad de Usos de Suelo (ICUS). - “El informe de compatibilidad de usos de suelo (ICUS) es el instrumento de información básica sobre los usos de suelo para la implantación de actividades económicas en los predios de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito. El informe de compatibilidad de usos del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad económica alguna. El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo, las relaciones de compatibilidad y a las condiciones

Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0620-O

Quito, D.M., 16 de abril de 2024

generales y específicas de implantación determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y en los demás instrumentos complementarios de planificación. El ICUS será otorgado en línea, con excepción de las actividades económicas que deba verificarse el cumplimiento de condiciones de implantación, el cual será otorgado por la administración zonal respectiva."

Ordenanza PMDOT-PUGS Nro. 001-2021

La ordenanza determina lo siguiente para uso de suelo Residencial urbano de Media Densidad (RUM): *"Son zonas urbanas de uso residencial de media densidad neta. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, con ciertas restricciones en la edificabilidad, en concordancia con la capacidad de los sistemas públicos de soporte, donde se admitirán edificaciones entre 2 y 8 pisos de altura mayoritariamente"*.

Así mismo determina el **uso de suelo Múltiple (M)**: *"Son zonas urbanas que promueven la alta mixticidad de actividades, en las cuales se puede implantar y desarrollar actividades económicas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, con mezcla de equipamientos, industrias artesanales y de bajo impacto, y usos residenciales. Aplica para suelos urbanos consolidados y no consolidados. Las centralidades se caracterizan por incorporar este uso, así como en ejes de vías principales."*

Será asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades, el mismo que establecerá sus usos complementarios, restringidos y prohibidos." (El énfasis me corresponde)

Es importante señalar que el criterio de esta dependencia municipal se encuentra justificado de manera técnica y legal en observancia de la normativa nacional y metropolitana vigente. Los análisis se realizan de manera integral y considerando la articulación de todos los instrumentos de planificación y el Modelo Territorial Deseado del Distrito Metropolitano de Quito vigente.

Así mismo, el criterio se presenta a manera de recomendaciones, cumpliendo las atribuciones de esta Secretaría y no constituye bajo ninguna forma respuestas favorables o desfavorables para cada requerimiento, debido a que el proyecto de ordenanza modificatoria al Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá cumplir con el proceso legislativo correspondiente, atribución que recae en el Concejo Metropolitano que ejerce la facultad normativa de acuerdo a las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Metropolitano, acorde a lo establecido en el artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0620-O

Quito, D.M., 16 de abril de 2024

Documento firmado electrónicamente

Arq. José Adolfo Morales Rodríguez
SECRETARIO DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FD3
SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Referencias:

- GADDMQ-DC-CMDL-2024-0214-O

Anexos:

- GADDMQ-SHOT-2024-0559-O corte abril.pdf

Copia:

Señora Doctora
Libia Fernanda Rivas Ordóñez
Secretaria General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Arquitecto
Mauricio Ernesto Marín Echeverría
Director Metropolitano de Ordenamiento Territorial FD5
SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL - DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Señorita Magíster
María Soledad Anda Gordillo
Servidora Municipal 13
SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL - DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: María Soledad Anda Gordillo	ma	SHOT-DMOT	2024-04-09	
Revisado por: Daniel Sebastián Castañeda Fraga	dc	SHOT-DMOT	2024-04-09	
Aprobado por: José Adolfo Morales Rodríguez	JM	SHOT	2024-04-16	
Aprobado por: Mauricio Ernesto Marín Echeverría	MEME	SHOT-DMOT	2024-04-14	

