

H.C. 2019 - 045720



Oficio STHV-DMPPS-01633

DM Quito,

05 ABR 2019

Abg. Diego Cevallos

SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO METROPOLITANO



Señor Secretario:

En relación al oficio nº STHV-DMPPS-5009 de 05 de septiembre de 2017 suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza dirigido al Abogado Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, en el cual se remite el informe que contiene el detalle de los 354 casos que no constan en la Matriz de Cambios 2016, estableciendo los criterios y temporalidad de los cambios.

En relación con el oficio nºSTHV-DMPPS-5821 de 16 de octubre de 2017, suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza dirigido al Abogado Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante el cual se remite el informe que identifica 66 casos con inconsistencias entre la Matriz de Cambios 2016 y lo graficado en el PUOS, para su conocimiento y consideración de las acciones correctivas pertinentes.

En relación con el oficio nº STHV-DMPPS-6246, de 7 de noviembre de 2017, suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza dirigido al Abogado Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, se remite el denominado "Informe compilatorio sobre los cambios registrados y no registrados en la Matriz de Cambios 2016 del PUOS", que compendia los cambios realizados en el PUOS sintetizado en 5 carpetas y un cronograma de trabajo propuesto para la revisión de los casos, cuyas carpetas fueron organizadas de la siguiente manera:

- Carpeta 1: Matriz de Cambios 2016 con 985 polígonos
 - Mapas y Matriz
- Carpeta 2: Matriz de 12 Omisiones
 - Mapas y Matriz
- Carpeta 3: Informe 354 casos
 - Informe, Mapas, Anexos 1 (Cronología PUOS) y Anexo 2 (Anexo 2A al 2F)
- Carpeta 4: Documentación 08 casos modificados por Ord. 172
 - Mapas, Matriz, Expedientes

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

- Carpeta 5: Informe 66 casos constantes en matriz con errores de asignación en el PUOS
 - Informe, Anexos 1,2 y 3.

En relación al oficio nº STHV-DMPPS-1845 de 23 de abril de 2018, suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza dirigido al Abogado Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante el cual se solicitó se determine por parte de la Comisión de Uso de Suelo la fecha de inicio para la revisión de los casos remitidos en los oficios nºSTHV-DMPPS-5821 y STHV-DMPPS-6246, así como las acciones encaminadas a dicho fin, adjuntando un cronograma de trabajo.

En atención con las disposiciones realizadas por la Comisión de Uso de Suelo en las mesas de trabajo realizadas los días, 9 y 11 de octubre de 2018, 29 de enero de 2019, 12 de febrero de 2019, 19 de marzo de 2019, 28 de marzo de 2019 y 03 de abril de 2019 en las cuales se revisó y analizó la carpeta 3, Anexo 2A ,2B, 2C y 2D del denominado *"Informe compilatorio sobre los cambios registrados y no registrados en la Matriz de Cambios 2016 del PUOS"*,

En atención al oficio SGC-2019-1018 de fecha 26 de marzo de 2019 recibido en esta dependencia con número de la referencia GDOC 2018-061649 el 27 de marzo de 2018, mediante el cual solicita *"un acta sumaria que recoja todos los antecedentes y aspectos solicitados tanto por los Señores Concejales y funcionarios municipales presentes en las mesas de trabajo realizadas desde su inicio en el citado tema, para lo cual deberá solicitar los informes legales y técnicos que considere pertinentes para la elaboración del referido informe."*

Y en atención al oficio nº SGC-2019-1106 de fecha 4 de abril de 2019 recibido en esta dependencia con número de la referencia GDOC-01649 el 5 de abril de 2019, mediante el cual solicita *"se remita en un plazo de 24 horas, a los Señores miembros de la Comisión de Uso de Suelo, el informe final sobre las sistematización de las mesas de trabajo realizadas respecto de los 354 polígonos no previstos en el PUOS, mismo que será analizado en la sesión del 8 de abril de 2019"*.

Al respecto, se remite una matriz denominada *"Resumen de las mesas de trabajo 354 casos"* la cual recoge las disposiciones realizadas por los señores Concejales y la información solicitada por la Comisión de Uso de Suelo y tiene la siguiente estructura:

- Anexo 2A. Casos con Justificativo
 - En Matriz de Cambios 2016 y Ordenanzas
- Anexo 2B. Casos por Criterio Técnico
 - Actividades Económicas, Ambiente, Áreas de promoción, Áreas Históricas, Concesión Minera, Equipamientos, Grado de Consolidación

Urbana, Potencial de expansión urbana, Protección Especial, Protección Ecológica.

- Anexo 2C. Casos realizados por error
- Anexo 2D. Casos con origen no determinado

Se remite la información de respaldo de las carpetas Anexo 2A, 2B, 2C y 2D solicitada por la Comisión de Uso de Suelo en formato digital.

Información que se remite para su ratificación o rectificación. Se informa además que el presente archivo no contiene los casos de análisis solicitados por la Comisión de Uso de Suelo que no constan dentro de los 354 casos.

Por otra parte, se recomienda se solicite a la Comisión de Uso de Suelo, la revisión de la Carpeta 5 Anexo 2 del denominado *"Informe compilatorio sobre los cambios registrados y no registrados en la Matriz de Cambios 2016 del PUOS"*, que contienen **18 casos con errores en la Matriz de Cambios 2016**, los cuales se remiten en la documentación adjunta.

ANÁLISIS DE PREDIOS QUE NO SE ENCUENTRAN DENTRO DE LOS 354 CASOS

Respecto a la solicitud por parte de la Comisión de Uso de Suelo de analizar los predios nº 632136 y 281644 los cuales no forman parte de los 354 casos, se informa:

1. Petición formulada por el Sr. Washington Martínez para el cambio de uso de suelo para el lote con número de predio 632136, sector Llano Grande.

En mesa de trabajo convocada por la Comisión de Uso de Suelo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, celebrada el jueves 28 de marzo de 2019, se trató el caso presentado por el Sr. Sr. Washington Martínez para el cambio de uso de suelo para el lote con número de predio 632136.

Dicha petición consiste en el cambio de asignación de uso de suelo de Residencial Urbano 1 (RU1) y Residencial Urbano 3 (RU3), asignaciones de aprovechamiento urbanístico vigentes en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) según la Ordenanza Metropolitana No. 192, modificatoria de las Ordenanzas No. 127, 041 y 171 (mapa 1), a uso de suelo Múltiple.

Mapa 1 uso de Suelo y Edificabilidad predio 632136



La justificación de cambio, según el administrado, se basa en la intención del desarrollo inmobiliario de un proyecto de Centro Comercial, el cuál contendrá el siguiente programa:

Cuadro 2. Programa Arquitectónico

PROYECTO CENTRO COMERCIAL LLANO GRANDE			
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	UNIDAD	ACTIVIDADES PERMITIDAS POR USO DE SUELO	
		RESIDENCIAL URBANO 3	MÚLTIPLE
Salas de Cine	4 u.	NO (hasta 299 personas)	SI
Patio de Comidas	1800 m2	SI	SI
Locales Comercial	290 u.	SI	SI
Locales Comercial	50 u.	SI	SI
Supermercado	1150 m2	SI	SI
Sucursal Banco	1 u.	SI	SI
Comercio Línea Blanca	1 u.	SI	SI
Servicios Municipales	1 u.	SI	SI
SRI	1 u.	SI	SI
Notaría	1 u.	SI	SI
Play Zone	1 u.	SI	SI
Equipamiento Religioso - Capilla	1 u.	SI	SI
Equipamiento Deportivo	1 u.	SI	SI

Es importante mencionar que dicho proyecto inició su tratamiento como un Proyecto Urbano-Arquitectónico Especial (PUAE) en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en el año 2015, sin embargo el mismo quedó insubsistente al incumplir con el plazo para la subsanación de observaciones emitidas por la Mesa Técnica PUAE después de haber obtenido su viabilidad. Adicionalmente, en marzo de 2018, el promotor ha manifestado su intención de continuar con el tratamiento de dicho proyecto especial sin embargo, para re-ingresar y dar nuevo tratamiento al PUAE en referencia, el mismo deberá cumplir con los requisitos establecidos en la resolución STHV-012-2017, reformada por la Resolución STHV-017-2018 y la Ordenanza No. 183. Uno de estos requisitos es que los lotes ubicados fuera de centralidades establecidas en el Plan

Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMDOT), deberán tener una superficie superior a 10.000 m²; y según el último levantamiento topográfico del predio en estudio, este no cumple dicha superficie ya que se presenta un área de 9.850 m², determinándose así la inaplicabilidad del tratamiento PUAE para dicho predio.

Finalmente, en la mesa de trabajo celebrada el jueves 28 de marzo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo dispuso que este caso sea tratado en el seno del Concejo Metropolitano del DMQ para que, de considerarlo pertinente, se disponga el tratamiento como PUAE para el lote con número predial 632136 como lote por excepción.

2. Petición formulada por el Sr. Raúl Allaria para el cambio de uso de suelo para el lote con número de predio 281644, sector Llano Grande.

En mesa de trabajo convocada por la Comisión de Uso de Suelo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, celebrada el miércoles 3 de abril de 2019, se trató el caso presentado por el Sr. Sr. Raúl Allaria para el cambio de uso de suelo para el lote con número de predio 281644.

Dicha petición consiste en el cambio de asignación de uso de suelo de Residencial Urbano 1 (RU1), asignación de aprovechamiento urbanístico vigente en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) según la Ordenanza Metropolitana No. 192, modificatoria de las Ordenanzas No. 127, 041 y 171 (ver mapa 2), a uso de suelo Múltiple.

Mapa 2 uso de Suelo y Edificabilidad predio 281644



La justificación de cambio, según el administrado, se basa en el fraccionamiento de la continuidad del uso de suelo a lo largo de la vía interoceánica, la cual mantiene la asignación de uso de suelo Múltiple en casi la totalidad de su extensión desde la centralidad de Cumbayá hasta del cañón del río Chiche. Dicha continuidad se fracciona en el sector de Tumbaco (La Cerámica) presentado un cambio de la dinámica de desarrollo urbano y de actividades económicas, ya que en dicho sector el uso de suelo vigente es de RU1.

Al respecto la STHV, ha analizado la correspondencia en la homologación de los usos de suelo para consolidar la actividad y dinámica de desarrollo de todo el eje de la Avenida Interoceánica. Dicho análisis, arroja que el cambio de uso de suelo solicitado, para el predio en mención y para el eje de la vía interoceánica, es factible técnicamente en relación a la planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Consecuentemente, se recomienda que dicho eje entre a consideración del Concejo Metropolitano de Quito para el cambio sugerido por el administrado.

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdoíza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA - UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Vladimir Tapia	DMPPS	2019/04/05	