

Informe N° IC-2019-174

**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

**1. ANTECEDENTE:**

En sesión ordinaria de 1 de abril de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por los señores Galo Alejandro Salcedo Carrera y Melida Esthela Freire Cando, quienes mediante escrito de 19 de septiembre de 2018, a fojas 4 del expediente solicitan el cambio de uso de suelo y zonificación del predio número 420302, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, barrio El Recreo.

**2. INFORMES TÉCNICOS:**

2.1.- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-1379, de 22 de marzo de 2019, a fojas, 17 del expediente el Arq. Hugo Chacón, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (s), manifiesta:

*"De acuerdo con el análisis técnico realizado y la Matriz de Ponderación de Equipamientos adjunta al presente oficio, la Secretaría de territorio, Hábitat y Vivienda, emite el informe técnico favorable para el cambio solicitado por la señora Esthela Freire, asignado al lote con número predial 420302, el uso de suelo Residencial Urbano 3 (RU3) y la zonificación D5 (D304-80), 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.*




*Una vez aprobada la resolución u ordenanza por parte del Concejo Metropolitano, la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda, a través de la Dirección de Políticas y Planeamiento del Suelo procederá a cargar la información del cambio aprobado en la base cartográfica del PUOS, para su publicación en el nuevo IRM generado.*

*Los cambios realizados por este concepto, se remitirán mensualmente, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y del Concejo Metropolitano, de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 210."*

2.2.- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-1677 de 11 de abril de 2019, a fojas 21 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el proyecto normativo de resolución del cambio de uso de suelo y zonificación del lote No. 420302.

### 3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, referencia expediente Procuraduría PRO 2019-01072 de 30 de abril de 2019, a fojas 24 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (e), emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones jurídicas, en su parte pertinente señala:

*"Con fundamento en la base legal citada y contando con el informe técnico que establece la normativa municipal, 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. 420302, aplicando las que correspondan en su entorno inmediato, de acuerdo a los datos técnicos proporcionados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Oficio No. STVH-DMPPS-1379 de 22 de marzo de 2019; y al proyecto de resolución remitido con Oficio No. STHV-DMPPS-1677 de 11 de abril de 2019."*

### 4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 1 de abril de 2019, acoge los criterios técnicos y legal, con fundamento en los artículos 57 literales a), d) y x), 87 literales a), d) y v), 323 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de resolución y autorización para el cambio de asignaciones de uso de suelo y zonificación del predio No. 420302, aplicando las que correspondan en su entorno inmediato, de acuerdo a los datos técnicos proporcionados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Oficio No. STVH-DMPPS-1379 de 22 de marzo de 2019; y al proyecto de resolución remitido con Oficio No. STHV-DMPPS-1677 de 11 de abril de 2019.

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,

*Sergio Garnica*  
Abg. Sergio Garnica Ortiz  
**Presidente de la Comisión de  
Uso de Suelo**

*Jorge Albán*  
Sr. Jorge Albán  
**Concejal Metropolitano**

*Marco Ponce*  
Sr. Marco Ponce  
**Concejal Metropolitano**

*Gissela Chalá*  
Sra. Gissela Chalá  
**Concejala Metropolitana**

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-05-08	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-05-08	<i>f</i>

Adjunto expediente con documentación constante en veinte y cuatro (24) fojas  
(2018-190219)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito					
Registro Entrega Expedientes					
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución	
Sergio Garnica					
Jorge Albán					
Marco Ponce					
Gissela Chalá					
	Fecha			Recepción	
Entrega Alcaldía Metropolitana					

*f*

**RAZON:** Siento por tal que, en sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el 01 de abril de 2019, la Concejala, Sra. Gissela Chala, emitió su voto favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el Informe de la Comisión de Uso de Suelo No. IC-2019-174, por el cual emite dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano el proyecto de resolución y autorización para el cambio de asignaciones de uso de suelo y zonificación del predio No. 420302, aplicando las que correspondan en su entorno inmediato, de acuerdo a los datos técnicos proporcionados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Oficio No. STVH-DMPPS-1379 de 22 de marzo de 2019; y al proyecto de resolución remitido con Oficio No. STHV-DMPPS-1677 de 11 de abril de 2019.

Distrito Metropolitano de Quito, 10 de mayo de 2019.



Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Quito, 19 de septiembre del 2018

SEÑOR

ARQUITECTO JACOBO HERDOIZA

PRESENTE

De nuestra consideración, después de saludarle muy respetuosamente nos dirigimos a usted para exponer y solicitar lo siguiente:

Yo Galo Alejandro Salcedo Carrera con C.I.1711150704 y mi esposa Mérida Esthela Freire Cando con C.I. 0501841506 propietarios del predio número 420302 con un área de 1542 m<sup>2</sup> (mil quinientos cuarenta y dos metros cuadrados) según escritura pública, ubicado en la zona metropolitana Eloy Alfaro, parroquia La Ferroviaria, barrio El Recreo Clemencia, zonificación zona: A71(A10010-20) cuyos límites son al norte propiedad del señor Mario Salcedo, al sur calle del cuartel Epiclachima, al este propiedad de la empresa Gonzalo Sánchez, y al oeste propiedad privada y calle pública.

La propiedad en mención fue adquirida por el señor Víctor Hugo Salcedo Almeida, hace más de 50 años, posteriormente lo vende a la señora Ligia Yolanda Salcedo Almeida en el año 1994. El 8 de junio del 2018 del presente año se adquirió la propiedad en compra venta a la señora Ligia Yolanda Salcedo Almeida mediante escritura pública, como consta en la Notaría Cuarta del Distrito Metropolitano de Quito e inscrita el 22 de junio del 2018 en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito con el número 16767. Cabe mencionar que se ha cumplido con todos los requisitos legales y pagado todos los impuestos de ley, y de parte del Municipio de Quito no hubo ninguna observación o pedido de aclaratoria respecto a cualquier inconveniente que debería ser consultado.

Con sorpresa se ha constatado que en el IRM (Información de Regulación Metropolitana), manifiesta: uso del suelo (E) equipamiento, lote mínimo 10.000m<sup>2</sup>.

Al respecto el lote con número de predio 420302 es de propiedad privada, es más en el título de crédito 00013779937 emitido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se canceló el valor de \$250,67 (doscientos cincuenta dólares con sesenta y siete centavos), por inmuebles no edificados. Jamás la propiedad ha sido de equipamiento ni ha funcionado nada en ese lugar, porque es un terreno vacío, es así que se puede realizar cualquier inspección de ser necesario. El problema es que al momento nos encontramos cruzados de brazos sin poder hacer nada en dicho terreno, adicionalmente los predios aledaños en su mayoría no sobrepasan los 300m<sup>2</sup>.

Por lo antes expuesto solicitamos de la manera más comedida se sirva disponer a quien corresponda que se corrija el error realizando el cambio de uso de suelo y zonificación.

Por la atención que se sirva dar a la presente anticipamos nuestros agradecimientos.

Atentamente

  
GALO ALEJANDRO SALCEDO CARRERA

C.I. 1711150704

  
MÉLIDA ESTHELA FREIRE CANDO

C.I. 0501841506

Quito, 12 de diciembre del 2018

Señor

Dr. Sergio Garnica

**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.**

Presente.-

Tengo a bien dirigirme a usted para desearle éxitos en sus delicadas funciones, a la vez exponer y solicitar lo siguiente: el 8 de junio del 2018 adquirimos una propiedad con las siguientes características:

Área según escritura: 1542.30 m2

Número de predio: 420302

Zona Metropolitana: Eloy Alfaro

Parroquia: La Ferroviaria

Barrio/ Sector: Recreo Clemencia

**Zonificación**

Zona: A71

Pero lamentablemente en el informe de regulación Metropolitana me indica

**Lote mínimo: 10000 m2**

**Uso de suelo: Equipamiento.**

Por lo antes expuesto solicito muy comedidamente cambio de zonificación a :

Lote mínimo de: 300 m2 y uso de suelo a: Residencial urbano 3

Pues si el terreno adquirido es de 1542.30 m2 imposible realizar lotes mínimos de 10000, es claro que existe un error, por ello acudo a usted señor presidente para que disponga a quien corresponda se haga el respectivo cambio.

Este pedido lo hago ya que durante 3 meses he acudido a diferentes departamentos de la Secretaria de Territorio Habilidad y Vivienda pero lamentablemente no he encontrado respuesta alguna.

Seguros de su calidad humana y espíritu de solidaridad y ayuda para atender este pedido, anticipamos nuestros sentimientos de gratitud y estima.

Atentamente,



Esthela Freire N.C. 0501841506

0992802860

freiresthela@yahoo.es



Gelo Salcedo. N. C. 1711150704

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 17 DIC 2018 Hora 10:30

Nº. HOJAS Dos

Recibido por: [Signature]



1677

Oficio No. STHV-DMPPS-DM Quito,  
Ticket GDOC-2018-190219

11 ABR 2019

*Diego Cevallos Salgado*  
*Diego Cevallos Salgado*  
*Diego Cevallos Salgado*

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.-

Asunto: Remitiendo Proyecto de Resolución del lote con predio No. 420302

De mi consideración:

En atención al Oficio No. SGC-2019-1101 de fecha 04 de abril de 2019, mediante el cual la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 1 de abril de 2019, luego de conocer el oficio No. STHV-DMPPS-1379, relacionado con el pedido formulado por la señora Esthela Freire, quien solicita el cambio de uso de suelo del predio No. 420302, ubicado en el barrio El Recreo y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.1.31 del Código Municipal para el DMQ, **resolvió:** acoger el informe técnico emitido mediante el oficio en referencia, en virtud de lo cual solicita se remita para conocimiento del Concejo Metropolitano el proyecto normativo correspondiente.

Al respecto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite para su conocimiento el proyecto normativo (Resolución) del cambio de uso de suelo y zonificación del lote No. 420302, para que continúe con el trámite que corresponda.

Atentamente,

*Jacobo Herdoiza*  
Arq. Jacobo Herdoiza  
**SECRETARIO DE TERRITOIRO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

ACCIÓN	RESPONSABLES	SIGLA - UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. P. Ortega	DMPPS	2019-04-09	<i>PO</i>
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	2019-04-09	<i>ZMA</i>

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: **12 ABR 2019** HORA: 14:47

Nº HOJA: *DIEZ P.*

Recibido por: *-21-*

SECRETARÍA DE  
**TERRITORIO**

27

**RESOLUCIÓN No. .... -2019**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el artículo 241 de la Constitución de la República señala que *"La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados"*;

**Que**, el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales la de: *"Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*;

**Que**, el literal b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala como una competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

**Que**, de conformidad al literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, es la de establecer el uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

**Que**, de conformidad al literal a) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las atribuciones del Concejo Metropolitano, le corresponde ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;

**Que**, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece como finalidad del Municipio *"1. Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa (...)"*;

**Que**, mediante Ordenanza Metropolitana No. 127 de fecha 25 de julio de 2016, luego de su tratamiento en segundo debate, fue aprobado el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos;



**Que,** Mediante Ordenanza Metropolitana No. 192 de fecha 20 de diciembre de 2017, luego de su tratamiento en segundo debate, fue aprobada la Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos;

**Que,** Mediante Ordenanza Metropolitana No. 210 de fecha 12 de abril de 2018, luego de su tratamiento en segundo debate, fue aprobada la Ordenanza Modificatoria de las Ordenanzas Metropolitanas No. 127, 192, 172, 432 y 060 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos;

**Que,** el artículo 14 de la Resolución C 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 además, acuerdos y resoluciones sobre temas de carácter especial o específico, los que serán aprobados, por mayoría simple, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados, de existir mérito para ello.”*

**Que,** el artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210 sancionada el 12 de abril de 2018, reformó el texto del artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana No. 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 Secretaria 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”.*

**Que,** la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, dependencia de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, elaboró el procedimiento de análisis de ponderación para determinar el potencial cambio de uso de suelo para los lotes que tengan asignación de uso de suelo Equipamiento y soliciten el cambio de dicho uso de suelo, mismo que fue autorizado por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda el 8 de febrero de 2019.

**Que**, con informe técnico de fecha 15 de marzo de 2019, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite criterio técnico favorable, asignando al lote con número predial 420302, el uso de suelo Residencial Urbano 3 (RU3) y la zonificación D5 (D304-80), manteniendo la clasificación de suelo Urbano (SU), de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana 210; y,

**Que**, con informe No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ de 2019, la Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal favorable para la asignación de datos de uso de suelo y zonificación para el lote con número de predio 420302, en sujeción al Artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210 antes evocada.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República; artículo 8, numerales 1 y 6 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito; el artículo 57, literal a); y el artículo 87, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Resuelve:**

**Artículo 1.-** Establecer las asignaciones de clasificación, uso de suelo y forma de ocupación y edificabilidad al lote con número de predio 420302 de acuerdo a lo establecido en el cuadro No. 1.

**Cuadro No. 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	%	%	m <sup>2</sup>	m
Urbano (SU)	D5 (D304-80)	Residencial urbano 3 (RU3)	4	16	0	0	3	6	80	320	300	10

**Disposición Transitoria.-** En un plazo de 15 días contados a partir de la sanción de la presente Resolución, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda asignará los datos de uso de suelo zonificación para el lote con número de predio 420302, según lo establecido en el cuadro No. 1.

**Disposición Final.-** La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su sanción.

La ejecución de la presente Resolución, encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el.....de.....de 2019.

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel  
ALCALDE DE DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel,  
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el \_\_\_\_\_.

.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

13 - Actualización del pr  
2019 - 08:46 por Cevallos Salgado D.  
Diego Sebastian Cevallos Sal  
Actualización del propietario:  
TicketID=471727

Oficio No. SGC-2019- **1101**

Quito D. M., **04 ABR 2019**

TICKET GDOC: 2018-190219

Arquitecto  
Jacobo Herdoíza  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**  
Presente.-

Asunto: Se solicita proyecto normativo.

De mi consideración:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 1 de abril de 2019, luego de conocer el oficio No. STHV-DMPPS-1379, relacionado con el pedido formulado por la señora Esthela Freire, quien solicita el cambio de uso de suelo del predio No. 420302, ubicado en el barrio El Recreo; y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo I.1.31 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, **resolvió:** acoger el informe técnico emitido mediante el oficio en referencia, en virtud de lo cual solicito se remita para conocimiento del Concejo Metropolitano el proyecto normativo correspondiente.

Adjunto con cargo devolutivo una carpeta con documentación constante en 17 hojas (originales).

Dada en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el lunes 1 de abril de 2019.


Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Adjunto:

- Expediente No. 2018-190219 (17 hojas)

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2019-04-03	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2019-04-03	

- Ejemplar 1: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
- Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
- Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
- CC. para conocimiento
- Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.



2018-19021914

*Mano de la Señora Esthela Freire*



1379

Oficio No. STHV-DMPPS-DM Quito, Ticket GDOC No.

22 MAR 2019

**Abogado**  
**Diego Cevallos**  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**  
Presente.

**ASUNTO:** Cambio de asignación de uso de suelo Equipamiento del lote con número de predio 420302

De mi consideración:

En atención a la solicitud ingresada a esta dependencia con No. de ticket GDOC 2018-190219 en que la señora Esthela Freire requiere el cambio de uso de suelo del lote con numero de predio 420302 ubicado en barrio El Recreo La parroquia La Ferroviaria, lote que cuenta con asignación de equipamiento, en atención a lo establecido en el artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda le informa lo siguiente:

**Base legal.-**

El artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210 sancionada el 12 de abril de 2018, reformó el texto del artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana No. 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 Secretaria 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”.*

La Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, dependencia de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda elaboró el procedimiento del análisis de ponderación para determinar el potencial cambio de uso de suelo para los lotes que tengan asignación de uso de suelo Equipamiento y soliciten el cambio de dicho uso de suelo, mismo que fue autorizado por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda el 8 de febrero de 2019.

**Análisis de Ponderación.-**

El análisis de ponderación considera:

- Las políticas planteadas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), aprobado con Ordenanza Metropolitana 041 de fecha 22 de febrero de 2015.



FECHA: 22 MAR 2019

HORA: 14:02

Nº HOJA: 17

- El cuadro de Requerimientos de Equipamientos de Servicios Sociales y Públicos contemplado en las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, anexo único de la Ordenanza Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo.
- El análisis del lote que establece la categoría y tipología potencial del equipamiento a implantarse en dicho lote, y el análisis de entorno determinando el área de influencia de dicho lote donde se identifica la existencia de equipamientos de propiedad y uso público o de reserva de suelo público con uso equipamiento dentro del área.
- Las características territoriales del sector basado en cinco componentes territoriales: 1) Localización, 2) Densidad Poblacional, 3) Demografía y Tasa de Crecimiento Poblacional, 4) Accesibilidad y 5) Dotación de Servicios Básicos. Dichos componentes tienen una matriz de ponderación individual con el objetivo de determinar el potencial de cambio de uso de suelo requerido.

**Criterio Técnico.-**

De acuerdo con el análisis técnico realizado y la Matriz de Ponderación de Equipamientos adjunta al presente oficio, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite el informe técnico favorable para el cambio solicitado por la señora Esthela Freire, asignando al lote con número predial 420302, el uso de suelo Residencial Urbano 3 (RU3) y la zonificación D5 (D304-80), 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.

Una vez aprobada la resolución u ordenanza por parte del Concejo Metropolitano, la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda, a través de la Dirección de Políticas y Planeamiento del Suelo procederá a cargar la información del cambio aprobado en la base cartográfica del PUOS, para su publicación en el nuevo IRM generado.



Los cambios realizados por este concepto, se remitirán mensualmente, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y del Concejo Metropolitano, de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 210.

Atentamente,



Arq. Hugo Chacón

**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (S)**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Ing. Paúl Aguilar	DMPPS	2019-03-15	
Revisión y aprobación	Arq. V. Tapia	DMPPS	2019-03-15	

*Anexos: Matriz de ponderación de equipamientos*

*Informe Técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.*

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

Fecha: 15 de Marzo 2019

---

**INFORMACIÓN GENERAL.-**

**Lote no. Predio:** 420302  
**Propietario:** Sr. Salcedo Carrera Galo Alejandro  
**Ubicación:** Barrio El Recreo - parroquia La Ferroviaria

**BASE LEGAL.-**

El artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210 sancionada el 12 de abril de 2018, reformó el texto del artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana No. 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 Secretaria 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”.*

La Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, dependencia de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, elaboró el procedimiento de análisis de ponderación para determinar el potencial cambio de uso de suelo para los lotes que tengan asignación de uso de suelo Equipamiento y soliciten el cambio de dicho uso de suelo, mismo que fue autorizado por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda el 8 de febrero de 2019.

**ANTECEDENTES.-**

Mediante oficio sin número de fecha 12 de diciembre de 2018, con ticket GDOC No. 2018-190219 ingresó a la Secretaría General del Concejo la solicitud del señora Esthela Freire, respecto al lote con número de predio 420302 ubicado en el sector El Recreo, parroquia La Ferroviaria, para que se aplique lo establecido en el artículo 6 de la Ordenanza 210, en razón de que no se han desarrollado proyectos para el uso equipamiento, aplicando los que corresponden a su entorno inmediato.

El lote se encuentra dentro del polígono con asignación de Equipamiento y zonificación A71 (A100010-20), correspondiente al Cuartel Epiclachima el cual colinda con el lote que es objeto de análisis del presente informe.

## POSIBLES TIPOLOGIAS DE EQUIPAMIENTOS

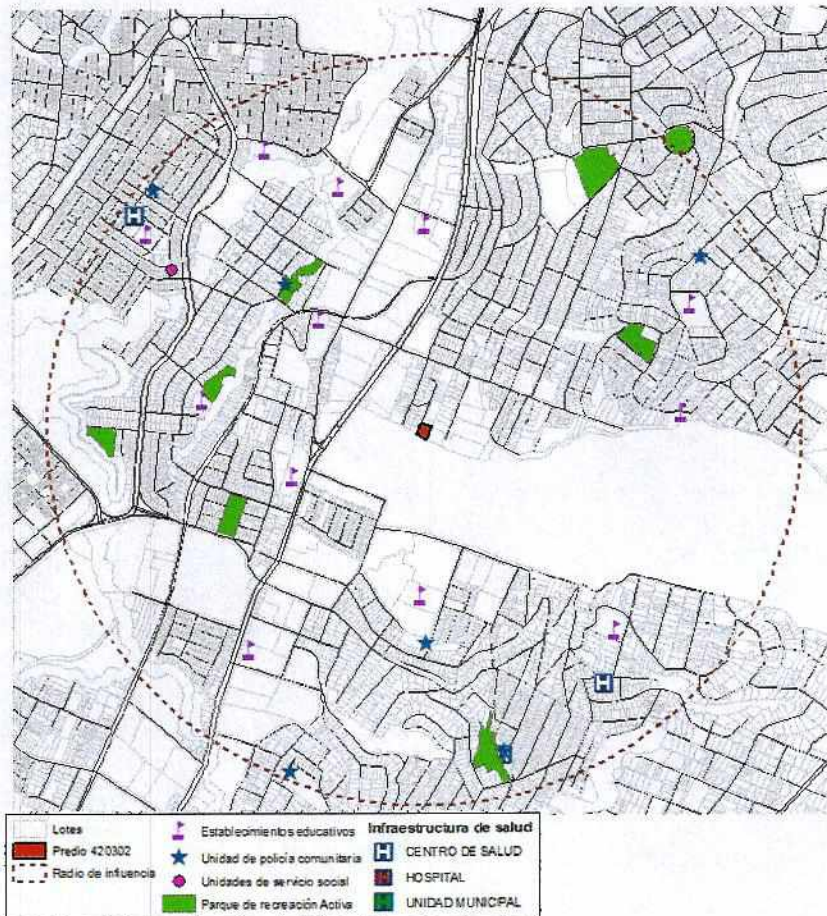
De acuerdo de la Ordenanza Metropolitana N° 172, sancionada 30 de diciembre de 2011, correspondiente a al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en su Anexo Único, Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo cuadro No. 5, las posibles tipologías de equipamientos a implantarse en el predio N° 420302 se detallan en la Matriz de Ponderación de Equipamientos adjunta a este informe.

## ANALISIS URBANO Y PRESENCIA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DEL ENTORNO.

Se establece la categoría y tipología potencial del equipamiento a implantarse y el análisis del entorno determinando el área de influencia del lote en estudio, donde se identifica la existencia de equipamientos de propiedad y uso público o de reserva de suelo público con uso equipamiento dentro del área.

El área útil del predio N°420302 corresponde a 1497,58 m<sup>2</sup> lo que indica que el potencial de uso corresponde a un equipamiento de escala sectorial como se muestra en la Matriz Ponderación de Equipamientos adjunta al informe. Además, su área de influencia comprende un radio de 1200 m, en donde se han encontrado un total de 5 tipologías de equipamientos sectoriales que comprenden: 13 equipamientos de educación, 8 de recreación y deporte, 6 de seguridad, 3 de salud y 2 de bienestar social, lo que indica que la zona se encuentra dotada de equipamientos como se muestra en el siguiente mapa:

## MAPA DE ANÁLISIS URBANO Y PRESENCIA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DEL ENTORNO





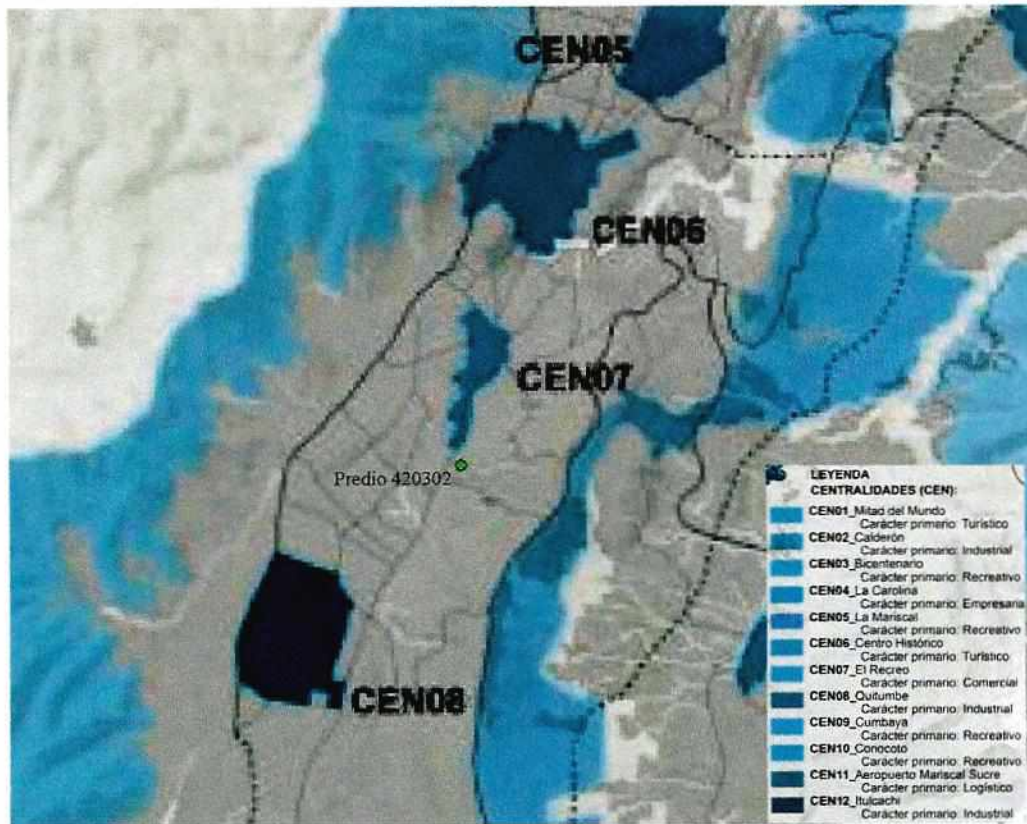
## CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES DEL SECTOR

Las características territoriales del sector se basan en cinco componentes territoriales: 1) Localización, 2) Densidad Poblacional, 3) Demografía y Tasa de Crecimiento Poblacional, 4) Accesibilidad y 5) Dotación de Servicios Básicos. Dichos componentes tienen una matriz de ponderación, adjunta a este informe, con el objetivo de determinar el potencial de cambio de uso de suelo requerido.

### 1) LOCALIZACIÓN

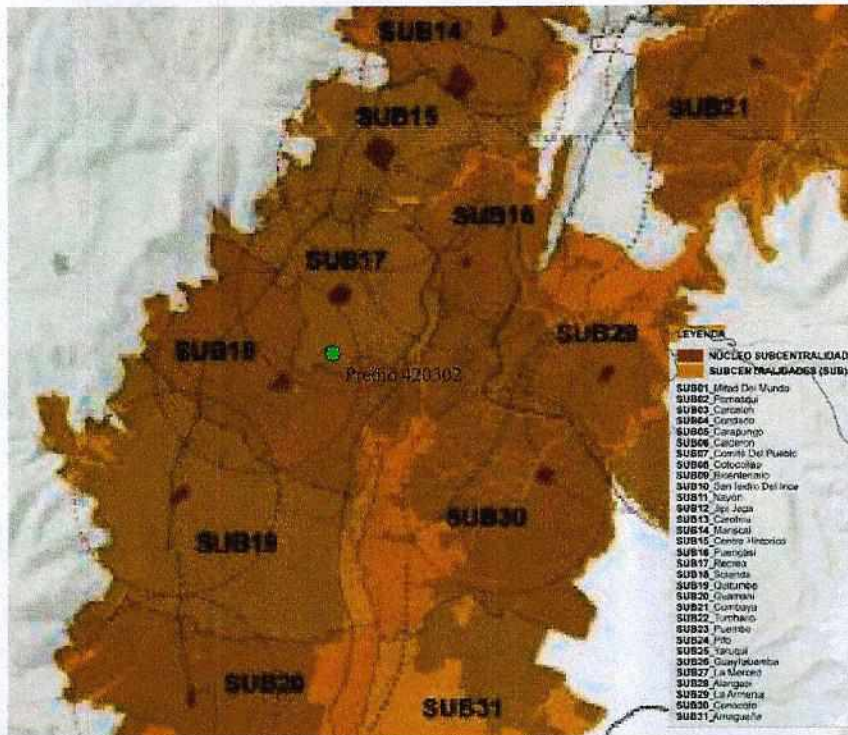
#### CENTRALIDADES

El predio N° 420302 no se encuentra dentro de centralidades.



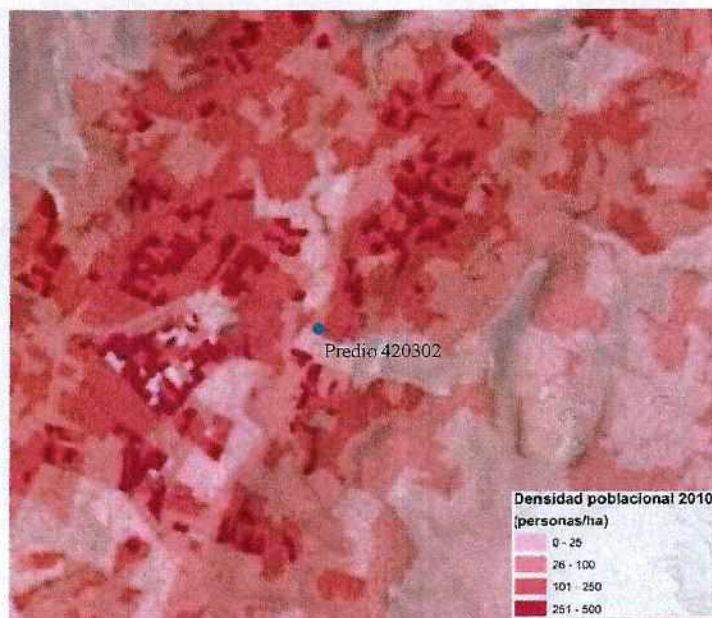
## SUBCENTRALIDAD

El predio N° 420302 se encuentra dentro de la subcentralidad 17 - Recreo. (2 puntos)



## 2) DENSIDAD POBLACIONAL

El predio N° 420302 se encuentra en un área con densidad poblacional de entre 26 Y 100 habitantes por hectárea. (1 punto)



### 3) DEMOGRAFÍA / TASAS DE CRECIMIENTO

El predio N° 420302 se encuentra ubicado en una zona donde la tasa de crecimiento poblacional es negativa con el -0,40% de tasa crecimiento proyectada al 2020. (0 puntos)

Parroquia	Tipo	2010	2015	2018	2020	Tasa Crecimiento 2010-2015	Tasa Crecimiento 2015-2018	Tasa Crecimiento 2018-2020	Tendencia Proyección
La Ferroviaria	Urbana	68.876	68.150	66.847	65.638	-0,09%	-0,28%	-0,40%	

### 4) ACCECIBILIDAD

El predio N° 420302 tiene accesibilidad con vías conexas y con capa de rodadura. (2 puntos)



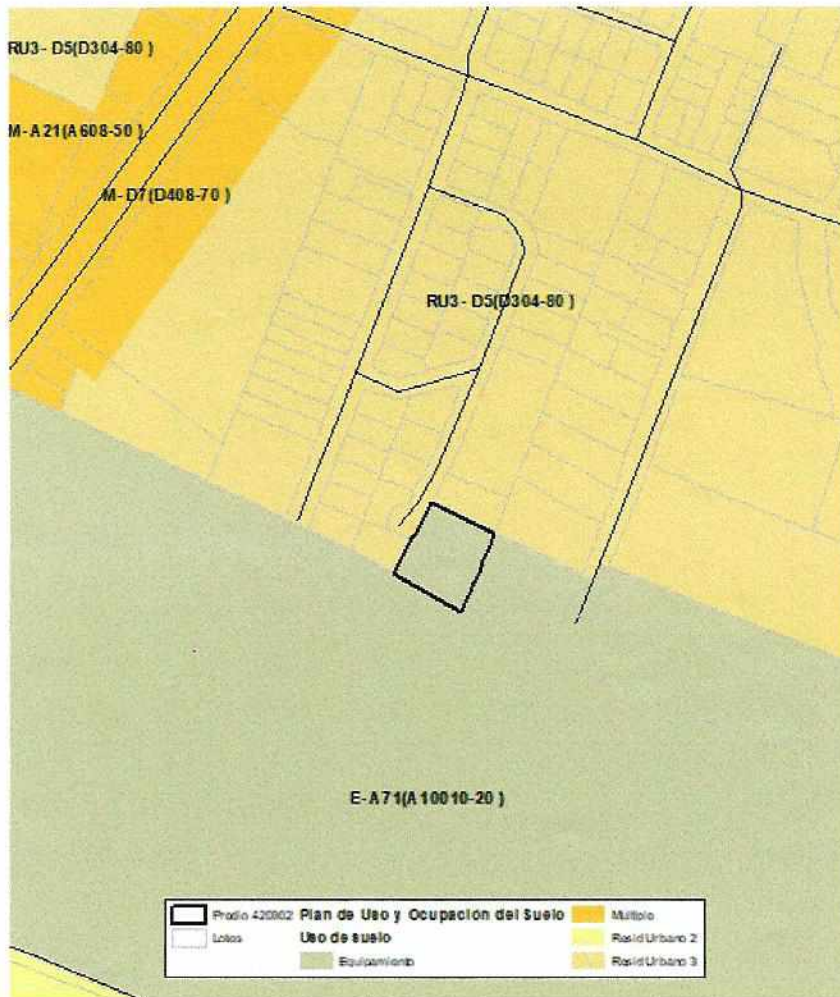
### 5) DOTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS

El predio N° 420302 cuenta con factibilidad para la dotación de servicios básicos de agua, energía eléctrica y alcantarillado. (2 puntos)



**PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**

Acorde al artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana N° 210, el cual menciona que las asignaciones para el cambio de uso de suelo y zonificación corresponderán a su entorno inmediato, en el siguiente mapa se muestran las asignaciones vigentes establecidas para el entorno inmediato del predio N° 420302.





**CRITERIO TÉCNICO.-**

De acuerdo con el análisis técnico realizado y la Matriz de Ponderación de Equipamientos adjunta al presente informe, se obtiene un puntaje de 7 en el análisis de las características territoriales del sector, lo que muestra que es un predio propenso a mantener el uso de suelo como Equipamiento.

Sin embargo, el análisis urbano y presencia de equipamientos y servicios públicos del entorno, y el hecho de que este predio se encuentra colindante con el equipamiento conocido como Cuartel Epiclachima, se determina que es un sector abastecido y por lo tanto para el predio en estudio, no amerita mantener el uso del suelo equipamiento.

En base a lo antes detallado la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite el informe técnico favorable para el cambio solicitado por la señora Esthela Freire, asignando al lote con número predial 420302, el uso de suelo Residencial Urbano 3 (RU3) y la zonificación D5 (D304-80), 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.

Acción	Responsable	Sigla Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Ing. Paul Aguilar	DMPPS	2019-03-15	
Revisado y aprobado por:	Arq. Vladimir Tapia	DMPPS	2019-03-15	

**INFORMACION GENERAL**

Fecha: 15/03/2019

No. predio: 420302

Propietario (s): Salcedo Carrera Galo Alejandro

Superficie del lote: 1497,58 m<sup>2</sup>

Área de terreno libre de afectaciones: 1497,58 m<sup>2</sup>

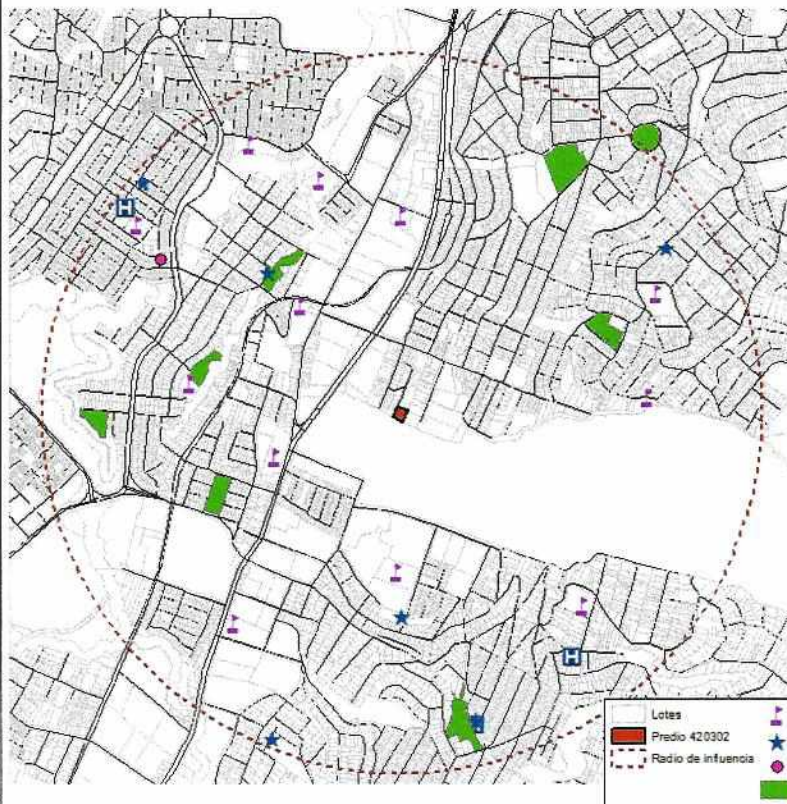
**POSIBLES TIPOLOGÍAS DE EQUIPAMIENTOS**

Posibles tipologías de equipamientos a implantarse basado en el área útil del lote y a lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 172.

EQUIPAMIENTO	ESCALA	ÁREA MÍNIMA
Educación	Barrial	800
Cultural	Barrial	300
	Sectorial	500
Salud	Barrial	300
	Sectorial	800
Bienestar social	Barrial	300
	Sectorial	400
Recreativo y deportes	Barrial	300
Seguridad	Barrial	100
	Sectorial	500

**ANÁLISIS URBANO Y PRESENCIA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DEL ENTORNO**

Radio de influencia por tipologías: Barrial 500,0 m<sup>2</sup> \_\_\_ Sectorial 1.200,0 m<sup>2</sup> X Zonal y Metropolitana 2.500,0 m<sup>2</sup>



Equipamientos existentes		
Tipologías	Número	Escala
Educación	13	Sectorial
Recreación y deporte	8	Sectorial
Seguridad	6	Sectorial/ barrial
Salud	3	Sectorial
Bienestar social	2	Sectorial

Infraestructura de salud	
	CENTRO DE SALUD
	HOSPITAL
	UNIDAD MUNICIPAL

Número de tipologías de equipamientos públicos en el radio de influencia: 5 tipologías de escala sectorial (Sector abastecido) Alto potencial para cambio de uso de suelo.

### CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES DEL SECTOR

#### COMPONENTES:

Localización	0	1	2
Densidad poblacional:	0	1	2
Demografía y t. de crecimiento:	0	1	2
Accesibilidad:	0	1	2
Dotación de Servicios Básicos:	0	1	2

**Total:** 7 (Lote propenso a mantener el uso de suelo Equipamiento)

#### INSPECCIÓN DE CAMPO (de ser necesario).

Fecha:

Observaciones:


**FUNCIONARIO RESPONSABLE:** Ing. Paúl Aguilar

#### INSTRUCTIVO DE PONDERACIÓN:

En caso de que el radio de influencia del lote en análisis presente suficiente abastecimiento de equipamientos públicos (4 o más tipologías de equipamientos públicos), el potencial de cambio de asignación de uso de suelo para el lote en análisis será alto. Contrariamente, si la zona no presenta un suficiente abastecimiento de equipamientos públicos (3 o menos tipologías de equipamientos públicos), el potencial para el cambio de asignación de uso de suelo para el lote en análisis será bajo y dependerá del análisis de las *Características Territoriales del Sector*, para la determinación de dicho cambio.

#### CASUÍSTICAS PARA LA PONDERACIÓN EN EL ANÁLISIS URBANO Y PRESENCIA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS:

**CASO 1. Análisis de escala barrial.-** El radio de influencia de análisis es de 500,0 m<sup>2</sup>.

La ponderación cubrirá al menos cinco (5) equipamientos públicos de diferente tipología barrial.

**CASO 2. Análisis de escala sectorial.-** El radio de influencia de análisis es de 1.200 m<sup>2</sup>.

La ponderación cubrirá un total de cinco (5) equipamientos públicos de diferente tipología sectorial. (No se considera en este caso la presencia de equipamientos públicos barriales debido a que el área de influencia se encaja en un rango de caminabilidad y/o movilidad no motorizada).

**CASO 3. Análisis de escala zonal y metropolitano.-** El radio de influencia de análisis es de 2.500 m<sup>2</sup>.

La ponderación cubrirá un total de cinco (5) equipamientos públicos de diferente tipología sectorial y cinco (5) de diferente tipología zonal o metropolitana.



2018-190219, 1



PROCURADURÍA METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2019-01072

GDOC: 2018-190219

DM QUITO,

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCIÓN

FECHA: 30 ABR 2019 HORA: 11:13

Nº HOJA: - 24 -

Recibido por: 8/3 x P

Handwritten signatures and notes on the left side of the document.

Abogado  
Diego Cevallos Salgado

30 ABR. 2019

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Presente

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y la delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante el Memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente criterio legal:

**I. SOLICITUD:**

Mediante Oficio No. SGC-2019-1272 de 18 de abril de 2019, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, por disposición de la Comisión de Uso de Suelo, solicita informe legal relacionado con el pedido formulado por la señora Esthela Freire, quien requiere el cambio de zonificación del predio No. 420302.

**II. INFORMES TÉCNICOS:**

Mediante Oficio No. STVH-DMPPS-1379 de 22 de marzo de 2019, el arquitecto Hugo Chacón, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (s), manifiesta:

*"...emite el informe técnico favorable para el cambio solicitado por la señora Esthela Freire, asignando al lote con número predial 420302, el uso de suelo Residencial Urbano 3 /RU3) y la zonificación D5 (D304-80), 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 del suelo y zonificación de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210".*

Con Oficio No. STHV-DMPPS-1677 de 11 de abril de 2019, el arquitecto Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el proyecto de resolución para el cambio de uso de suelo y zonificación del lote No. 420302.

**III. BASE LEGAL:**

La Ordenanza Metropolitana No. 210 sancionada el 12 de abril de 2018, modificatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172, 192, 172, 432 y 060, establece en su artículo 2, lo siguiente:

Handwritten signature at the end of the text.

24

"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 aplicara en lotes de dominio privado, con uso de suelo principal equipamiento, que no hayan desarrollado proyectos destinados para este uso.**

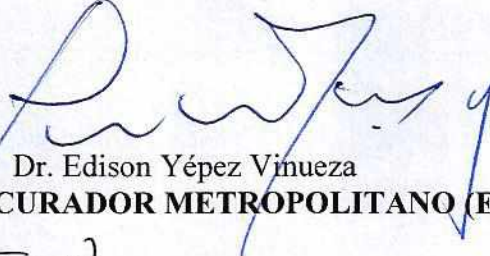
La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, emitirá un informe motivado que sustentará la viabilidad o no del cambio solicitado. Dicho informe permitirá al Concejo Metropolitano aprobar mediante resolución u ordenanza, según corresponda, la modificación o permanencia del uso y zonificación, previo conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo."

(Énfasis añadido)

#### IV. CRITERIO LEGAL:

Con fundamento en la base legal citada y contando con el informe técnico que establece la normativa municipal, 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. 420302, aplicando las que correspondan a su entorno inmediato, de acuerdo a los datos técnicos proporcionados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Oficio No. STVH-DMPPS-1379 de 22 de marzo de 2019; y, al proyecto de resolución remitido con Oficio No. STHV-DMPPS-1677 de 11 de abril de 2019.

Atentamente,




Dr. Edison Yépez Vinueza

**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)**

Adj. expediente completo (23 Fojos)

c.c. Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Mónica Guzmán	PRO	23-04-19	
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		R
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo Metropolitano (Expediente completo)

Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica

Ejemplar 3: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo