

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

| RESOLUCIÓN | FECHA | SUMILLA |
|-----------------------|-------|---------|
| APROBADO: | | |
| NEGADO: | | |
| 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. ANTECEDENTES:

1.1.- En sesión ordinaria de 24 de septiembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo, analizó y aprobó el pedido formulado por la señora Mariana Suárez Nicolalde, esposa del Ing. Ángel Vimos Páez, el 23 de marzo de 2016, a fojas 8 del expediente, mediante el cual solicita el cambio de uso de suelo para la residencia del predio No. 686288, clave catastral No. 13514-08-005, ubicado en las calles Monza y Nápoles, del barrio Sierra Hermosa, de la parroquia Calderón.

1.2.- En sesión ordinaria de 27 de diciembre de 2018, el Concejo Metropolitano resolvió mediante Resolución No. C420, suspender el trámite y devolver el expediente a la Comisión de Uso de Suelo, hasta que la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda se pronuncie sobre las observaciones planteadas en la mentada sesión.

1.3.- En sesión ordinaria de 25 de febrero de 2019 la Comisión de Uso de Suelo, analizó el oficio No. STHV-DMPPS-0415, de 25 de enero de 2019, emitido por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, en cumplimiento de la Resolución No. C420, emitida en sesión de Concejo Metropolitano realizada el 27 de diciembre de 2018.

2. INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-0415 de 25 de enero de 2019, a fojas 63 del expediente, el Arq. Vladimir Tapia, Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, manifiesta:

"La concesión onerosa de derechos es un instrumento complementario de planificación urbanística y arquitectónica que aplica para Proyectos Urbanísticos Especiales (PUAE), el presente caso del predio No. 686288, está relacionado con la reasignación de uso de suelo y zonificación de aquellos



lotes con uso de suelo de equipamiento que no han desarrollado proyectos destinados para este uso, en tal razón no aplica la concesión onerosa de derechos."

2.2.- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-4955 de 1 de octubre de 2018, a fojas 57 del expediente, el Arq. Vladimir Tapia, Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, manifiesta:

"La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria realizada el 24 de septiembre de 2018, conoció y aprobó los informes técnicos y legales, contenidos en el expediente identificado con el GDOC 2016-045685, relacionado a la solicitud del Sr. Ángel Vimos, quien solicita el cambio de uso y zonificación del predio No. 686288, clave catastral 13514-08-005, ubicado en la calle Nápoles del barrio Sierra Hermosa, parroquia Calderón, razón por lo que se remite el expediente completo para que continúe con el trámite que corresponda."

2.3.- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-3239 de 4 de julio de 2018, a fojas 50 – 53, el Arq. Vladimir Tapia, Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su criterio técnico, indicando:

"Con los antecedentes indicados, en función del análisis técnico urbanístico del entorno inmediato, de los equipamientos existentes en el sector y la homologación del sector tanto en el uso de suelo (RU2), como en la ocupación y edificabilidad (zonificación) se recomienda el cambio de uso de suelo para el predio No. 686288 de acuerdo a los datos del siguiente cuadro:

| No. predio | Uso de suelo vigente OM 210 | Uso de Suelo propuesto | Zonificación asignada de acuerdo a la normativa | Zonificación propuesta |
|------------|-----------------------------|-------------------------------|---|------------------------|
| 686288 | (E) Equipamiento | (RU2) Residencial urbano 2 | A9 (A1003-35) | D3 (D203-80) |

De conformidad al artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), y al análisis técnico de viabilidad, esta Secretaría remite la actualización del Informe Técnico favorable No. 6117 de fecha 27 de octubre de 2017 para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito."

2.4.- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-3735 de 14 de julio de 2017, a fojas 38 -39 del expediente, la Arq. María González, Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, establece:

"Considerando los antecedentes y el análisis urbanístico enviado con oficio No. 02182 de fecha 28 de abril de 2017, (Referencia GDOC 2016-045685), esta Secretaría considera viable el cambio de uso de suelo Equipamiento (E) a uso Residencial Urbano 2 (RU2) al predio No. 686288, que actualmente tiene asignaciones de zonificación de A9 (A1003-35)."

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2017-01369 de 13 de julio de 2018, a fojas 54 - 55 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en parte pertinente manifiesta:

“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. 686288, aplicando las que correspondan a su entorno inmediato, de acuerdo a los datos técnicos proporcionados por el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Oficio No. STVH-DMPPS-3239 de 04 de julio de 2018.”

4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 25 de febrero de 2019, acoge el criterio técnico No. STHV-DMPPS-0415, de 25 de enero de 2019, de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, del cual se desprende que la concesión onerosa de derechos es un instrumento complementario de planificación urbanística y arquitectónica que aplica para Proyectos Urbanísticos Especiales (PUAE), el presente caso del predio No. 686288, está relacionado con la reasignación de uso de suelo y zonificación de aquellos lotes con uso de suelo de equipamiento que no han desarrollado proyectos destinados para este uso, en tal razón no aplica la concesión onerosa de derechos; con fundamento en los artículos 57 literal x), 326, 424, 472 y 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el numeral 4 del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 432 y No. 160; y, toda vez que se ha cumplido con las observaciones establecidas en la Resolución C420 de 28 de diciembre de 2018 del Concejo Metropolitano, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano autorice el cambio de uso de suelo para la residencia del predio No. 686288, clave catastral No. 13514-08-005, ubicado en las calles Monza y Nápoles, del barrio Sierra Hermosa, de la parroquia Calderón.

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

Atentamente,

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


Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano


Sra. Gissela Chala
Concejala Metropolitana

| Acción | Responsable | Unidad: | Fecha: | Sumilla |
|--------|-------------|---------|--------|---------|
|--------|-------------|---------|--------|---------|

| | | | | |
|----------------|------------|------|------------|--|
| Elaborado por: | A. Guala | GC | 2019-03-11 | |
| Revisado por | R. Delgado | PSGC | 2019-03-11 | |

Adjunto expediente con documentación constante en sesenta y tres (63) fojas
(2016-045685)

| Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito | | | | | |
|---|---------------|-------|--|------------------|--|
| Registro Entrega Expedientes | | | | | |
| Concejal | Fecha entrega | | | Fecha devolución | |
| Sergio Garnica | 22/03/2019 | | | 28/03/2019 | |
| Jorge Albán | | | | | |
| Gissela Chalá | | | | | |
| | | Fecha | | Recepción | |
| Entrega Alcaldía Metropolitana | | | | | |

[Handwritten signature]

Comuna ○

2016-045685

Quito, 23 de marzo del 2016

Doctor
SERGIO GARNICA
**PRESIDENTE DE LA COMISION DE USO DE SUELO
DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**
Presente.-

Yo, **ENIT MARIANA SUAREZ NICOLALDE**, con cedula de identidad 1705382537, funcionaria del Municipio de Quito, expongo y solicito lo siguiente:

El lote de terreno ubicado en la Parroquia de Calderón, Sector SIERRA HERMOSA, calle Nápoles y Monza, número de predio 686288, registrado a nombre de mi esposo ANGEL GERMANICO VIMOS PAEZ, consta como uso principal (E) EQUIPAMIENTO, de manera reiterada y desde hace muchos años atrás, he solicitado el cambio de uso de suelo para Residencia, hasta la presente no he obtenido respuesta. Cabe señalar que otros predios del mismo sector ya están reclasificados como uso de Residencia.

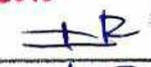
Por lo expuesto, solicito a Usted señor Concejal, considere mi pedido de manera favorable

Atentamente,


MARIANA SUAREZ N.
C.I. 1705382537 →

Adj. Solicitudes

c..c. Señores. Patricio Ubidia
Marco Ponce
Jorge Albán
Eduardo del Pozo

| | |
|--|---|
| SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO | RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 23 MAR 2016 12:07 FIRMA RECEPCIÓN:  ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA: 2 h.c. |
|--|---|

C. 0996012368 →
CASA: 2660-408.

CIRCULAR

Resolución No. C **420**
 DM, Quito **28 DIC 2018**
 Ticket G-Doc:

Señores
ALCALDÍA METROPOLITANA
CONCEJALAS Y CONCEJALES METROPOLITANOS
PROCURADURÍA METROPOLITANA
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
SRA. MARIANA SUÁREZ NICOLALDE
 Presente.-

Asunto: Resolución de Concejo Metropolitano.

De mi consideración:

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 27 de diciembre de 2018, luego de analizar el Informe **No. IC-2018-294**, emitido por la Comisión de Uso de Suelo, de conformidad con los artículos 57 literal x), 326, 424, 472 y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el numeral 4 del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 432 y No. 160; **RESOLVIÓ**: Devolver el expediente a la Comisión de Uso de Suelo hasta que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se pronuncie sobre las observaciones planteadas en las sesión del Concejo Metropolitano, referentes al pago de la concesión onerosa de derechos, por el cambio de uso de suelo requerido.

Resolución que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente



Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
 Anexo: Copia del informe IC-2018-294

| Acción | Responsable | Unidad: | Fecha: | Sumilla |
|----------------|-------------|---------|------------|---|
| Elaborado por: | A. Guala | GC | 2018-12-27 | |
| Revisado por | R. Delgado | PSG | 2018-12-27 |  |

Ejemplar 1: Destinatarios
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo

CUS-04-D-19

0415

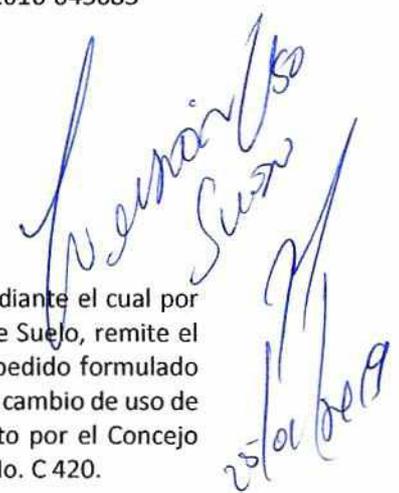
Fecha: **25 ENE 2019** Hora: **10:14**

Nº. HOJAS: **-UNA-**

Recibido por: 

Oficio No. STHV-DMPPS-
DM Quito, **25 ENE 2019**
Ticket GDOC-2016-045685

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


25/01/2019

De mi consideración:

En atención al Oficio No. SGC-2019-0244 de fecha 18 de enero de 2019, mediante el cual por disposición del concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, remite el expediente identificado con el GDOC No. 2016-045685, relacionado con el pedido formulado con el pedido formulado por la Sra. Mariana Suárez Nicolalde, quien solicita el cambio de uso de suelo del predio No. 686288, a fin de que se proceda conforme lo dispuesto por el Concejo Metropolitano en sesión de 27 de diciembre de 2018, mediante Resolución No. C 420.

Al respecto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda le informa:

Antecedente:

Mediante Resolución No. C 420 de fecha 28 de diciembre de 2018, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 27 de diciembre de 2018, luego de analizar el Informe IC No. IC-2018-294, emitido por la Comisión de Uso de Suelo, de conformidad a lo que establece la ley y las ordenanzas al respecto, RESOLVIÓ: Devolver el expediente a la Comisión de Uso de Suelo hasta que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se pronuncie sobre las observaciones planteadas en la sesión de Concejo Metropolitano, referentes al pago de la concesión onerosa de derechos, por el cambio de uso de suelo requerido.

Criterio técnico y legal:

La Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos constante en la Ordenanza Metropolitana No. 183, sancionada el 13 de septiembre de 2017, tiene por objeto (Artículo 1), "...regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) entendidos como instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral, de iniciativa pública o privada; que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que requieran determinaciones diferentes a las establecidas en el plan de uso y ocupación del suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad."

La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria realizada el 24 de septiembre de 2018, conoció y aprobó los informes técnicos y legales, contenidos en el expediente identificado con el GDOC 2016-045685, relacionados a la solicitud del Sr. Ángel Vimos, quien solicita el cambio de uso de suelo vigente Equipamiento (E) a uso Residencial (R), así como las asignaciones de zonificación del predio No. 686288, clave catastral 13514-08-005, ubicado en la calle Nápoles del barrio

Sierra Hermosa, parroquia Calderón, en aplicación a lo que establece el artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, que reformó el artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana No. 127:

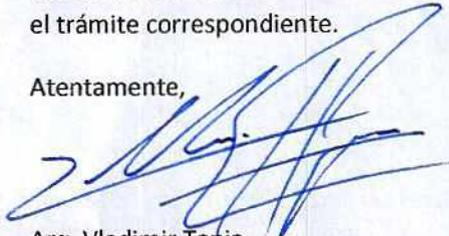
Cese de actividad y reasignaciones de usos de suelo y zonificación de los equipamientos.-
"Los lotes de dominio público y privado con uso de suelo principal de equipamiento, en los cuales hayan cesado las actividades o se prevea su traslado, deberán presentar el informe que indique el cese o traslado 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 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 de suelo y zonificación, previo conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo."

La concesión onerosa de derechos es un instrumento complementario de planificación urbanística y arquitectónica que aplica para Proyectos Urbanísticos Especiales (PUAE), el presente caso del predio No. 686288, está relacionado con la reasignación de uso de suelo y zonificación de aquellos lotes con uso de suelo de equipamiento que no han desarrollado proyectos destinados para este uso, en tal razón no aplica la concesión onerosa de derechos.

Con los antecedentes antes mencionados remito el expediente completo para que continúe con el trámite correspondiente.

Atentamente,



Arq. Vladimir Tapia

DIRECTOR METROPOLITANO DE POLITICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO

Adjunto documentación constante en 61 hojas útiles.

| ACCIÓN | RESPONSABLES | SIGLA - UNIDAD | FECHA | SUMILLA |
|----------------|----------------|----------------|------------|---|
| Elaborado por: | Arq. P. Ortega | DMPPS | 2019-01-22 |  |

CC. Ab. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

Fecha: 01 OCT 2018 Hora 15:00

Nº. HOJAS -59h-

Recibido por: [Firma]

4955

Oficio No. STHV-DMPPS-
DM Quito,
Ticket GDOC-2016-045685

01 OCT 2018

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

De mi consideración:

En atención al Oficio No. SGC-2018-2823, de fecha 3 de septiembre de 2018, mediante el cual la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 27 de agosto de 2018, luego de conocer el expediente identificado con el GDOC No. 2016-045685 con relación con el pedido de cambio de uso de suelo y zonificación solicitado por el Sr. Ángel Vimos; y, conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de la Comisiones del Concejo Metropolitano de Quito, resolvió: solicitar a usted, remita para conocimiento de la Comisión un informe ampliatorio con los respectivos justificativos para el cambio solicitado.

Al respecto, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, le informa:

La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria realizada el 24 de septiembre de 2018, conoció y aprobó los informes técnicos y legales, contenidos en el expediente identificado con el GDOC 2016-045685, relacionado a la solicitud del Sr. Ángel Vimos, quien solicita el cambio de uso y zonificación del predio No. 686288, clave catastral 13514-08-005, ubicado en la calle Nápoles del barrio Sierra Hermosa, parroquia Calderón, razón por lo que se remite el expediente completo para que continúe con el trámite que corresponda.

Atentamente,

Arq. Vladimir Tapia

DIRECTOR METROPOLITANO DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO

Adjunto documentación constante en 55 hojas útiles.

| Acción | Responsable | Sigla-Unidad | Fecha | Sumilla |
|----------------|-------------|--------------|------------|---------|
| Elaborado por: | P. Ortega | DMPPS | 2018-09-25 | [Firma] |

C.c. Abg. Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

Uso de Suelo
27/08/2018
[Firma]

Oficio No. STHV-DMPPS-
DM Quito,
Ticket GDOC-2016-045685

3239

4 JUL 2018

Doctor
Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)
Presente.-



1369-17

De mi consideración:

En atención al Expediente PRO-2017-01369 (GDOC 2016-045685), de fecha 7 de mayo de 2018, mediante el cual remiten la documentación con el propósito de analizar la petición realizada por el Ing. Ángel Vimos Páez, para el cambio de zonificación del predio No. 686288, Procuraduría Metropolitana solicita, la actualización del informe Técnico No. 6117 de 27 de octubre de 2017, suscrito por la Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, en razón de que la Ordenanza Metropolitana No. 210 sancionada el 12 de abril de 2018, derogó la Disposición Transitoria Décima de la Ordenanza Metropolitana No. 127 (en la que se sustentó el informe técnico referido); y, por otra parte, a través de su artículo 2, reformó el artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana No. 127, en la cual establece el procedimiento a observarse para este tipo de casos.

Al respecto, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, luego de revisar la documentación, le informa:

Base legal:

El artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, que reformó el artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana 127, establece: 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 Metropolitanoprobar 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.”

Handwritten initials and a circled number 13.

La Ordenanza Metropolitana No. 210 que contiene el Plan de uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en lo que se refiere al uso de suelo Equipamiento (numeral 1.1.6), en los párrafos relacionados a: Condiciones de implantación del uso Equipamiento establece:

“Los lotes de equipamiento y los proyectos correspondientes a esta tipología, tendrán asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales que serán emitidos por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda...”:

De acuerdo a la Ordenanza Metropolitana No. 210 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), el predio No. 686288, ubicado en las calles Nápoles y Monza del sector Sierra Hermosa, de la parroquia Calderón, conserva los datos de zonificación (ocupación y edificabilidad) asignados, y mantiene el uso de suelo (E) Equipamiento:

El Concejo Metropolitano de Quito mediante Ordenanza Metropolitana No. 005, publicada en el R.O. No 253 de fecha 19 de abril de 2006, aprobó el Plan Parcial de Ordenamiento Territorio de la Zona Calderón, plan en el cual consta entre otros el mapa de uso de suelo, en el cual constan asignados varios predios como áreas de futuros equipamientos requeridos para proyectos zonales.

Antecedentes:

Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-2182 de fecha 28 de abril de 2017, se envía un análisis urbanístico de los equipamientos implantados en el sector, posteriormente con Oficio No. STHV-DMPPS-3537 de fecha 14 de julio de 2017, una ampliación viabilizando el cambio de uso de suelo a Residencial Urbano 2 (RU2).

Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-6117 de fecha 27 de octubre de 2017, se envía la actualización del informe técnico.

Varios de los predios destinados con uso equipamiento responden a un proceso de planificación urbanística que se desarrolló en el marco del Plan Parcial Calderón en el año 2006, que en la mayoría de los casos se han mantenido, sobre todo en aquellos lotes municipales cuyo destino principal fueron para áreas verdes, deportivas y recreativas.

El predio No. 686288, de acuerdo al mapa de uso de suelo y zonificación vigente (OM 210-2018), es parte de un área de equipamiento que se ha mantenido desde la Ordenanza del Plan Parcial de la Zona Calderón (2006), predio que le corresponden las siguientes asignaciones:

Zonificación: Z2 (ZC)

Uso principal: (E) Equipamiento

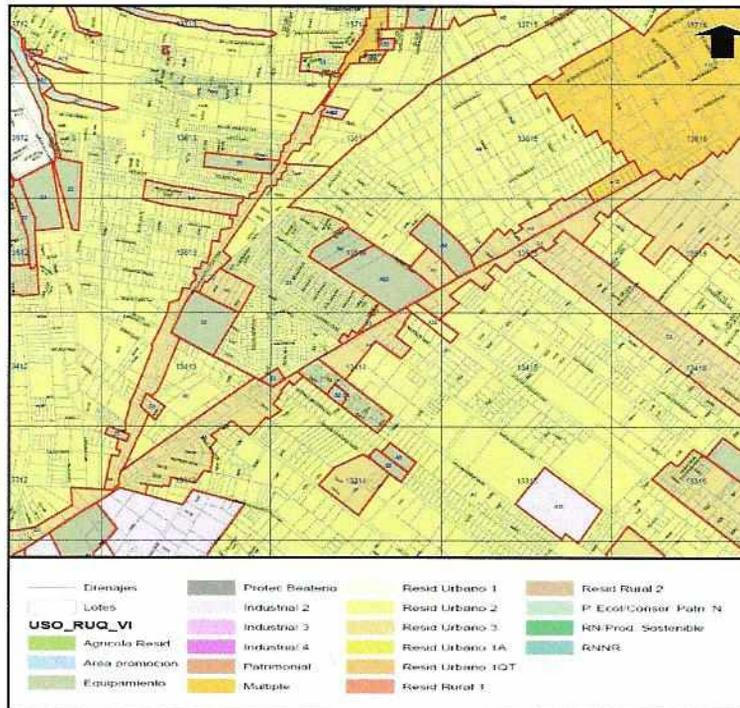
Clasificación de suelo: Urbano

El predio No. 686288 es parte de un área destinada para uso de suelo Equipamiento (E) desde el 2006, año que se aprueba el Plan Parcial Calderón. Dicho polígono de Equipamiento, actualmente está siendo utilizado por el Hospital Docente, la Unidad de Vigilancia Comunitaria (UVC), y el Distrito de Policía de Calderón, equipamientos que son parte del proceso de consolidación del

desarrollo urbano de la parroquia de Calderón y que dan servicio a la comunidad. El predio indicado es parte del polígono con uso equipamiento, sin embargo hasta el momento no tiene construcciones ni se ha desarrollado equipamiento alguno.

De las áreas ocupadas para equipamientos cercanos al predio No. 686288, aparte de las anteriormente mencionados, de acuerdo a la cartografía vigente, en el sector se identifican algunos equipamientos tales como: Colegios, Oficinas de la Dirección Distrital de Educación, de la Secretaría de Seguridad, Equidad y Justicia del Municipio de Quito, Juzgados de la Niñez, Registro Civil y varios equipamientos públicos deportivos y recreativos, además de múltiples actividades comerciales y de servicios de escala barrial y sectorial.

Gráfico No. 1



Fuente: Mapa PUOS-OM 210

Elaboración: STHV

Análisis técnico de viabilidad:

Del análisis técnico realizado en el sector se verifica que de acuerdo a la información obtenida respecto de los predios que constan como propiedad pública que incluyen áreas verdes, canchas deportivas, parques infantiles, plazas, parques, parterres y varios remanentes de pequeños lotes resultado de procesos de urbanización desarrollados en la zona.

De acuerdo a la normativa constante en el Cuadro No. 5, de la Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, anexo de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que, respecto a los Requerimientos de Equipamientos de Servicios Sociales y Servicios Públicos, se establecen las siguientes características.

90


Gráfico No. 2



Fuente: Google e información de la STHV

Elaboración: DMPPS

LEYENDA:

| | | |
|---|--|---|
|  Educación (Colegio) |  Salud (Hospital Docente) |  Comercio |
|  Deportivo (Canchas) |  Infraestructura |  Áreas verdes, espacios públicos y lotes vacantes |
|  Seguridad |  Religioso | |

En el gráfico No. 2 se pueden identificar las tipologías de los equipamientos existentes cercanos al predio No. 686288.

Cuadro No. 5
Resumen de Requerimientos de Equipamientos de Servicios Sociales y Públicos

| CATEGORÍA | SIMB. | TIPOLOGIA | SIMB. | ESTABLECIMIENTOS | RADIO DE INFLUENCIA m | NORMA m ² /hab. | LOTE MINIMO m ² | POBLACIÓN BASE habitantes |
|-------------------------|-------|-----------|-------|--|-----------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Educación E | EE | Barrial | EEB | Preescolar, escolar (nivel básico). | 400 | 0.80 | 800 | 1.000 |
| | | Sectorial | EES | Colegios secundarios, unidades educativas (niveles básicos y bachillerato). | 1.000 | 0.50 | 2.500 | 5.000 |
| Salud E | ES | Zonal | ESZ | Clínica hospital entre 15 y 25 camas de hospitalización, consultorios mayores a 20 unidades de consulta. | 2.000 | 0.125 | 2.500 | 20.000 |
| Recreativo y deportes E | ED | Barrial | EDB | Parques infantiles, parque barrial, canchas deportivas, gimnasios, piscinas y escuela deportiva. | 400 | 0.30 | 300 | 1.000 |
| | | Sectorial | EDS | Parque sectorial y área de camping | 1.000 | 1.00 | 5.000 | 5.000 |
| Religioso E | ER | Barrial | ERB | Capillas, centros de culto religioso hasta doscientos puestos. | --- | --- | 800 | 2.000 |
| Seguridad E | EG | Barrial | EGB | Unidad de Vigilancia de policía UPC, unidad de control del medio ambiente. | 400 | 0.10 | 100 | 1.000 |
| | | Zonal | EGZ | Cuartel de Policía, Centro de Detención Provisional. | --- | 0.50 | 10.000 | 20.000 |
| Infraestructura E | EI | Sectorial | EIS | Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua. | --- | --- | --- | 5.000 |

Fuente: Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo- anexo único de la OM 172
Elaboración: DMPPS

El Cuadro No. 5 del Anexo de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que contiene la Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, permite identificar de acuerdo a la normativa establecida para cada tipología y escala o nivel del equipamiento; el alcance del servicio, la población base beneficiada, el lote mínimo requerido, los metros cuadrados por habitante y el radio de influencia por tipo de equipamiento. En el Grafico No. 3 se han establecido los radios de influencia de cada uno de los equipamientos existentes en el sector cercanos al predio No. 686288.



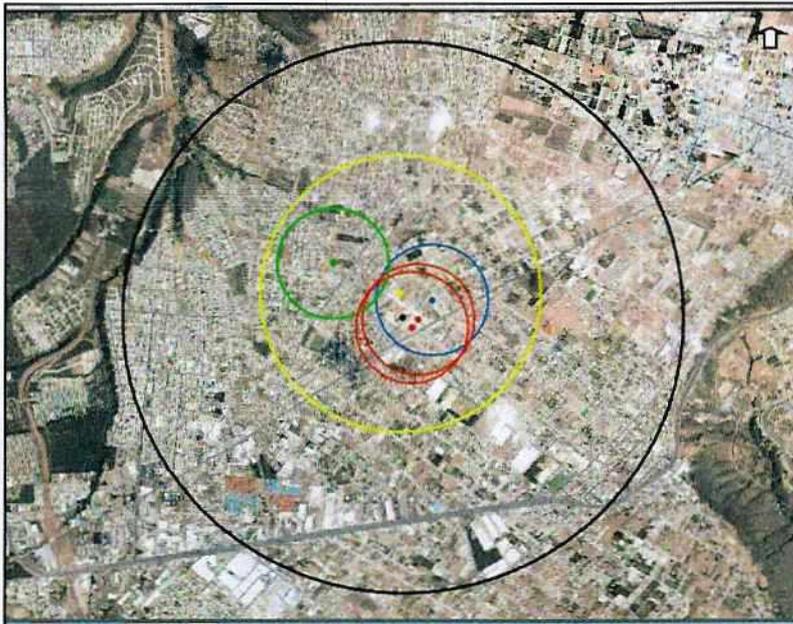


Grafico No. 3
RADIOS DE INFLUENCIA:

-  Salud: Hospital Docente. 2000 m.
-  Educación: Colegios, Escuelas. 1000 m.
-  Recreativo y deportes. 400 y 1000m.
-  Seguridad: UVC, Distrito de Policía. 400 m
-  Recreativo y deportes. 400m y 1000m.

Fuente: Imagen Google, Elaboración: DMPPS

Con relación a las áreas verdes y los espacios públicos levantados y graficados por la EPMOP, cercanos al predio No. 686288, son espacios que tienen diferente origen (subdivisiones, urbanizaciones, remanentes viales, parterres, rellenos de quebradas, etc.), áreas que tienen distintas formas y superficies, algunos de estos son utilizados como lugares y espacios deportivos, recreativos, parques infantiles, plazas, incluso pueden ser ocupados con equipamientos comunitarios (Casa barrial, UPC, sedes deportivas, sub centro de salud, empresas públicas, etc.).

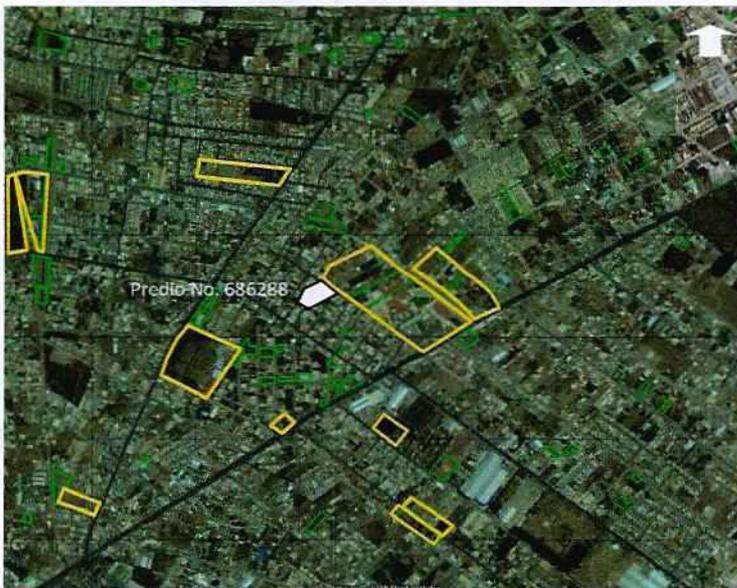


Grafico No. 4

Fuente: Imagen Google e información STHV
Elaboración: DMPPS

LEYENDA:

 Equipamientos (PUOS)

 Áreas verdes, espacios públicos y lotes vacantes

Revisados los planos de la Urbanización Sierra Hermosa, el predio No. 686288 objeto de este análisis, no es parte de la misma, sin embargo colinda en hacia el nor-oriente y comparte las vías de la mencionada urbanización (calles Monza y Nápoles). Además como se informó de manera detallada mediante Oficio No. STHV-DMPPS-2182 de fecha 28 de abril de 2017, el predio está cercano a equipamientos como: el Hospital Docente, la Unidad de Vigilancia Comunitaria (UVC) y el Distrito de Policía de Calderón, además de equipamientos educativos, recreativos, deportivos y religioso.



Actualmente la urbanización Sierra Hermosa está totalmente consolidada, y combina el uso principal residencial urbano 2 (RU2) vigente, el cual es compatible con equipamientos, actividades comerciales y servicios de escala barrial, sectorial y zonal, así como industria de bajo impacto.

Criterio técnico:

Con los antecedentes indicados, en función del análisis técnico urbanístico del entorno inmediato, de los equipamientos existentes en el sector y la homologación del sector tanto en el uso de suelo (RU2), como en la ocupación y edificabilidad (zonificación) se recomienda el cambio de uso de suelo para el predio No. 686288 de acuerdo a los datos del siguiente cuadro:

| No. predio | Uso de suelo vigente OM 210 | Uso de suelo propuesto | Zonificación asignada de acuerdo a la normativa. | Zonificación propuesta |
|------------|--------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|
| 686288 | (E) Equipamiento | (RU2) Residencial urbano 2 | A9 (A1003-35) | D3 (D203-80) |

De conformidad al artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), y al análisis técnico de viabilidad, esta Secretaría remite la actualización del Informe Técnico favorable No. 6117 de fecha 27 de octubre de 2017 para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito.

Atentamente,

Arq. Vladimir Tapia

DIRECTOR METROPOLITANO DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO

Adjunto documentación constante en 48 hojas útiles.

| Acción | Responsable | Sigla-Unidad | Fecha | Sumilla |
|----------------|-------------|--------------|------------|---------|
| Elaborado por: | P. Ortega | DMPPS | 2018-06-25 | |

CC. Abg. Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

Vero: Indicar info a
Procuraduría Metropolitana
considerando q' el informe
de la STHV 3735. cuando
el uso y la zonificación
originales al predio
objetos para el predio

14 JUL 2017

Quito,
Oficio No. STHV-DMPPS- 3735

Abogado
Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito
Presente

Referencia: GDOC-2016-045685

De mi consideración:

En atención oficio No. SGC-2017-1874, recibido con fecha 10 de julio de 2017, mediante el cual por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, y conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, solicita que en un plazo de 3 días se dignen ampliar el informe técnico conforme lo señala la Procuraduría Metropolitana en oficio Expediente No. 2017-01369, de 28 de junio de 2017.

Al respecto, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, luego de revisar la documentación, le informa:

Antecedentes:

El Concejo Metropolitano de Quito mediante Ordenanza Metropolitana No. 005, publicada en el RO No 253 de fecha 19 de abril de 2006, aprobó el Plan Parcial de Ordenamiento Territorio de la Zona Calderón, plan en el cual consta entre otros el mapa de uso de suelo, en el cual constan asignados varios predios como áreas de futuros equipamientos requeridos para proyectos zonales.

De acuerdo a la información contenida en la copia del Informe de Regulación Metropolitana No. 549625, de fecha 2015-09-16, el predio No. 686288 ubicado en el barrio Sierra Hermosa de la parroquia de Calderón, ya fueron asignados datos de zonificación (ocupación y edificabilidad) en base a lo que establece la normativa metropolitana, manteniendo el uso de suelo (E) Equipamiento:

- Zonificación: A9 (A1003-35)
- Lote mínimo: 100 m²
- Altura de edificación: 3 pisos (12 m)
- Frente mínimo: 20 m
- COS total: 105 %
- COS en panta baja: 35 %
- Uso principal: (E) Equipamiento
- Clasificación de suelo: (SU) Suelo Urbano

| | |
|---|---|
| SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO | RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 11:45 14 JUL 2017 FIRMA: Pelar Ch ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA: 39 h |
|---|---|

Actualmente de acuerdo a la Ordenanza Metropolitana No. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), el predio No. 686288, conserva los datos de zonificación (ocupación y edificabilidad) asignados, y mantiene el uso de suelo (E) Equipamiento:

Asignaciones de uso y zonificación actual:

Zonificación: A9 (A1003-35)

Altura de edificación: 3 pisos (12 m)

Lote mínimo: 100 m²

Frente mínimo: 20 m

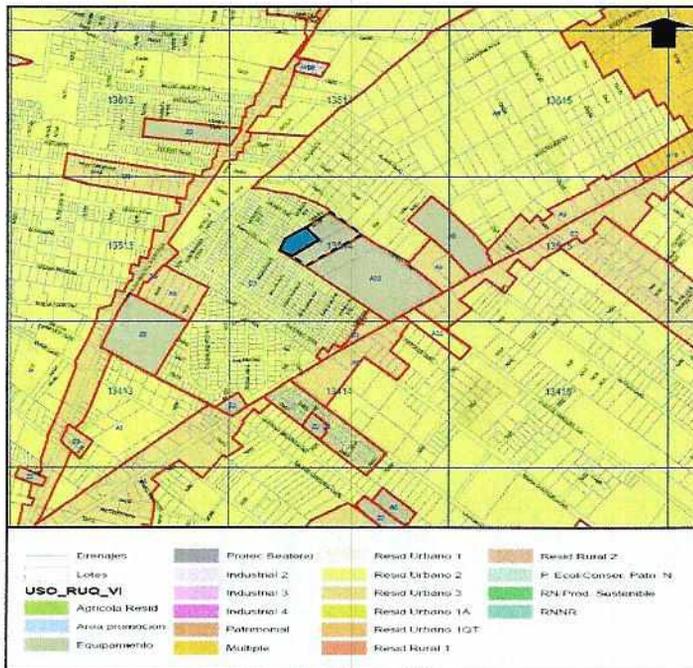
COS total: 105 %

COS en panta baja: 35 %

Uso principal: (E) Equipamiento

Clasificación de suelo: (SU) Suelo Urbano

Base legal:



La Disposición Transitoria Décima de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), establece: *La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, en un plazo de 180 días presentará a la Comisión de Uso de Suelo un registro de los lotes que tienen asignado uso de suelo equipamiento y que no han desarrollado actividades destinadas con este uso.*

La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, para cada lote, establecerá las condiciones para mantener o modificar este uso de suelo lo cual se hará a través de un

informe motivado que será conocido y aprobado por la Comisión de Uso de Suelo y el Concejo Metropolitano de Quito.

La Ordenanza Metropolitana No. 127 que contiene el Plan de uso y Ocupación del Suelo en el ámbito de las condiciones de implantación del uso Equipamiento establece:

Los lotes de equipamiento y los proyectos correspondientes a esta tipología, tendrán asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales que serán emitidos por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda y deberán además cumplir con las siguientes condiciones:

(...)

Criterio técnico:

Considerando los antecedentes y el análisis urbanístico enviado con oficio No. 02182 de fecha 28 de abril de 2017, (Referencia GDOC 2016-045685), esta Secretaría considera viable el cambio de uso de suelo Equipamiento (E) a uso Residencial Urbano 2 (RU2) al predio No. 686288, que actualmente tiene asignaciones de zonificación de A9 (A1003-35).

| No. predio | Uso de suelo vigente | Uso de suelo propuesto | Zonificación vigente | Zonificación propuesta |
|------------|----------------------|----------------------------|----------------------|------------------------|
| 686288 | (E) Equipamiento | (RU2) Residencial urbano 2 | A9 (A1003-35) | No aplica |

De conformidad a la Disposición Transitoria Décima de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), respecto a que la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, para cada lote, establecerá las condiciones para mantener o modificar este uso de suelo (equipamiento), remite la ampliación del informe para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito.

Atentamente,

María de L. González

Arq. María González

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

Adjunto documentación constante en 37 hojas útiles.

| Acción | Responsable | Sigla-Unidad | Fecha | Sumilla |
|----------------|-------------|--------------|------------|---|
| Elaborado por: | P. Ortega | DMPPS | 2017-07-11 |  |

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



IRM - CONSULTA

***INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD**

| DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO | |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| C.C./R.U.C: | 1704048154 |
| Nombre o razón social: | VIMOS PAEZ ANGEL GERMANICO |
| DATOS DEL PREDIO | |
| Número de predio: | 686288 |
| Geo clave: | 170108551096006111 |
| Clave catastral anterior: | 13514 08 005 000 000 000 |
| En derechos y acciones: | NO |
| ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN | |
| Área de construcción cubierta: | 149.38 m2 |
| Área de construcción abierta: | 0.00 m2 |
| Área bruta total de construcción: | 149.38 m2 |
| DATOS DEL LOTE | |
| Área según escritura: | 4467.09 m2 |
| Área gráfica: | 4467.09 m2 |
| Frente total: | 68.58 m |
| Máximo ETAM permitido: | 10.00 % = 446.71 m2 [SU] |
| Zona Metropolitana: | CALDERON |
| Parroquia: | CALDERÓN |
| Barrio/Sector: | SIERRA HERMOSA |
| Dependencia administrativa: | Administración Zonal Calderón |

***IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE**



CALLES

| Fuente | Calle | Ancho (m) | Referencia | Nomenclatura |
|---------|---------|-----------|-----------------------------|--------------|
| SIREC-Q | MONZA | 10 | 5 m estacas del urbanizador | N11 |
| SIREC-Q | NAPOLES | 0 | | Oe5C |

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: A9 (A1003-35)
 Lote mínimo: 1000 m2
 Frente mínimo: 20 m
 COS total: 105 %
 COS en planta baja: 35 %

PISOS

Altura: 12 m
 Número de pisos: 3

RETIROS

Frontal: 5 m
 Lateral: 3 m
 Posterior: 3 m
 Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Uso de suelo: (E) Equipamiento

Factibilidad de servicios básicos: SI

AFECTACIONES/PROTECCIONES

| Descripción | Tipo | Derecho de vía | Retiro (m) | Observación |
|-------------|------|----------------|------------|-------------|
|-------------|------|----------------|------------|-------------|

OBSERVACIONES

NO EXISTE AFECTACION POR REGULACION VIAL
 RADIO DE CURVATURA EN LA ESQUINA A DEFINIDO POR EL BORDILLO
 RETIRO FRONTAL DE 5.00 MTRS A LAS VIAS

NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMDQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración

Fecha: **17 JUL 2018** Hora **8:37**

Nº. HOJAS **-55h-**

Recibido por: *[Handwritten signature]*

EXPEDIENTE PRO-2017-01369
GDOC. 2016-045685 ✓
DM QUITO,

13 JUL 2018

Abogado
Diego Cevallos Salgado

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 (e), 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-2017 3338 de 17 de noviembre de 2017, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, por disposición del concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita informe legal relacionado con el pedido formulado por el ingeniero Ángel Vimos Páez, quien solicita el cambio de zonificación del predio No. 686288 clave catastral 13514-08-005 ubicado en la calle Nápoles del barrio Sierra Hermosa, parroquia Calderón.

II. INFORME TÉCNICO:

Mediante Oficio No. STVH-DMPPS-3239 de 04 de julio de 2018, el arquitecto Vladimir Tapia, Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, informa que *"con los antecedentes indicados, en función del análisis técnico urbanístico del entorno inmediato, de los equipamientos existentes en el sector y la homologación del sector tanto en el uso de suelo (RU2), como en la ocupación y edificabilidad (zonificación) se recomienda el cambio de uso de suelo para el predio No. 686288 de acuerdo a los datos del siguiente cuadro:*

| No. predio | Uso de suelo vigente | Uso de suelo propuesto | Zonificación asignada de acuerdo a la normativa | Zonificación propuesta |
|------------|----------------------|----------------------------|---|------------------------|
| 686288 | (E) Equipamiento | (RU2) Residencial urbano 2 | A9 (A1003-35) | D3 (D203-80) |

De conformidad al artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), y al análisis técnico de viabilidad, esta Secretaría remite la actualización del Informe Técnico favorable No. 6117 de fecha 27 de octubre de *[Handwritten signature]*

2017 para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito.”

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:

“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.***

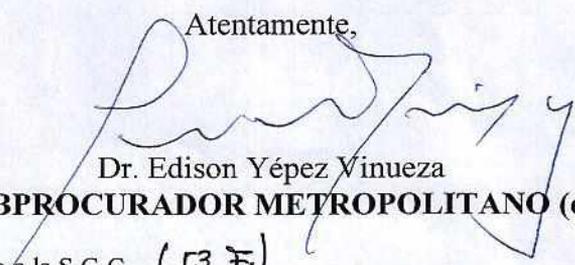
La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, emitirá un informe motivado que sustentará la viabilidad o no del cambio solicitado. Dicho informe permitirá al Concejo Metropolitano aprobar mediante resolución u ordenanza, según corresponda, la modificación o permanencia del uso y zonificación,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

(Énfasis añadido)

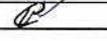
IV. CRITERIO LEGAL:

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. 686288, aplicando las que correspondan a su entorno inmediato, de acuerdo a los datos técnicos proporcionados por el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Oficio No. STVH-DMPPS-3239 de 04 de julio de 2018.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adjunto expediente completo a la S.G.C. (53 F)
c.c. Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

| ACCIÓN | RESPONSABLE | SIGLA UNIDAD | FECHA | SUMILLA |
|-------------|-------------------|--------------|----------|--|
| Elaboración | Mayra Vizquete | PRO | 11-07-18 |  |
| Revisión | Patricio Guerrero | PRO | |  |
| 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