

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DE SUELO

INFORME TÉCNICO IT-STHV-DMPPS-2022-0124

Fecha informe:	18 de julio de 2022
Tema:	Informe de no oposición con la planificación del ordenamiento territorial proyecto: "Fundación para la Integración del Niño Especial "FINE" "
Solicitante:	Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
Oficio:	GADDMQ-DMGBI-2022-2603-O
Fecha oficio:	13 de julio de 2022
Equipo técnico:	Arq. Estefany Dávila

ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-2603-O de fecha 13 de julio de 2022, y en relación al Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-2330-O, de fecha 26 de junio de 2022, remitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en la que solicita:

"(...) En virtud de lo antes mencionado, con la finalidad de dar cumplimiento a los acuerdos llegados en la mesa de trabajo del día 27 de junio de 2022 y, dado que el 03 de julio del 2021 mediante Oficio Nro. FN-ADMI-DMQ-002-2021-OF la Fundación para la Integración del Niño Especial-FINE, solicita la RENOVACIÓN del comodato correspondiente al predio Nro. 121780 así como mediante Oficio No. FN-ADMI-DMQ-005-2022-OF del el 10 de junio de 2022 dicha Fundación solicita la extensión de plazo del Comodato por el mismo periodo de tiempo.

Tomando en cuenta que, mediante Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2022-0320-M se indica que la Fundación para la Integración del Niño Especial "FINE" está cumpliendo con el Objeto para el que fue entregado el Comodato. Se solicita de la manera más cordial, por intermedio de quien corresponda y con la premura del caso, se sirva remitir a esta Dirección su Informe técnico de acuerdo a lo establecido en el Artículo 5 literal b.2 que menciona: "b.2) A la Secretaría Metropolitana de Territorio Hábitat y Vivienda, el informe técnico, que permitirá conocer si el proyecto a ejecutarse en el inmueble de propiedad del GAD del DMQ, no se opone con el Plan de Ordenamiento Territorial. {...)".

Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-AL-2022-0233-M del 14 de junio de 2022, el área legal de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles solicita al área administrativa de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, lo siguiente:

"En este sentido, se solicita de la manera más cordial por intermedio de quien corresponda se sirva remitir un informe técnico en el que indique si la Fundación para la Integración del Niño Especial "FINE", está cumpliendo con el objeto con el que fue entregado el comodato el 24 de

Julio de 1997, sobre el predio No. 121780 ubicado en la Parroquia de Pomasqui en el Barrio San José Bajo.”

Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2022-0320-M, el Área de Administración de Bienes Inmuebles remite el informe técnico No. DMGBI-AT-2022-0126 cuyas Conclusiones son:

“4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES: En la inspección realizada se verificó que el inmueble se encuentra en buen estado, pese a que en su mayoría se usa como huerto, tiene una correcta distribución y mantenimiento, sirve como herramienta terapéutica para los pacientes y del mismo obtienen ciertos alimentos, no se aprecia crecimiento de maleza, por lo cual da un buen aspecto y da a notar el mantenimiento continuo por parte del comodatario.

En cuanto al cumplimiento del objeto del comodato también se verifica que se cumple el fin para el que fue entregado, ya que se desarrollan actividades encaminadas a la formación, superación y atención a los niños, adolescentes y adultos con discapacidades Intelectuales o múltiples”.

MARCO LEGAL

El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización - **COOTAD** dispone en su artículo 447 sobre la Declaratoria de utilidad pública que, “ ... *Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación.*

Las empresas públicas o mixtas de los gobiernos autónomos descentralizados que requirieran la expropiación de bienes inmuebles, la solicitarán a la máxima autoridad ejecutiva correspondiente, con los justificativos necesarios. (...). El énfasis resaltado me corresponde.

La ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo – **LOOTUGS**, en el numeral 3 del artículo 11 señala que se “(...) **Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. (...)**”

La Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, 13 de septiembre de 2021 que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito y que en su disposición

final establece: *"La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I "Del Régimen Administrativo del Suelo", Libro IV.1 "Del Uso del Suelo", Libro IV "Eje Territorial", de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente".*

INFORME TÉCNICO

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en el objetivo estratégico 6, establece *"Asegurar una vida plena y justa, con igualdad de oportunidades; y con acceso a salud, educación, cultura y seguridad"* mediante el planteamiento de planes de desarrollo social del y planes de seguridad ciudadana del DMQ; esto quiere decir que, es de relevancia para el Distrito dentro de su eje de desarrollo social asegurar el acceso a este tipo de equipamientos en concordancia con la planificación territorial y las entidades públicas rectoras competentes en la materia.

En ese contexto, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo, conforme la normativa urbanística vigente en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, establece para el predio 121780 la asignación de aprovechamiento detallada en el siguiente cuadro:

Tabla 1 Usos y Zonificación PUOS

No. Predio	Clasificación	Uso Principal de Suelo	Zonificación	Lote Mínimo	COS PB%	COS Total %
121780	URBANO	Residencial Urbano 1	A603-35	600	35	105

Fuente: PUOS



Figura 1: Lote 121780
Fuente: PUOS

Adicionalmente, se indica que el requerimiento en cuestión fue revisado conforme el análisis territorial y urbanístico para el Plan de Uso y Gestión del Suelo, el cual estableció la asignación normativa de aprovechamiento urbanístico para el predio 121780, la cual se detalla en el siguiente cuadro:

Tabla 2 Usos y Edificabilidad PUGS

No. Predio	Clasificación	Subclasificación	Uso Principal de Suelo	Edificabilidad básica	Lote Mínimo	COS PB%	COS Total %
121780	URBANO	CONSOLIDADO MEDIO	Residencial Urbano de Baja Densidad - 2	A602-50	600	50	100

Fuente: PUGS

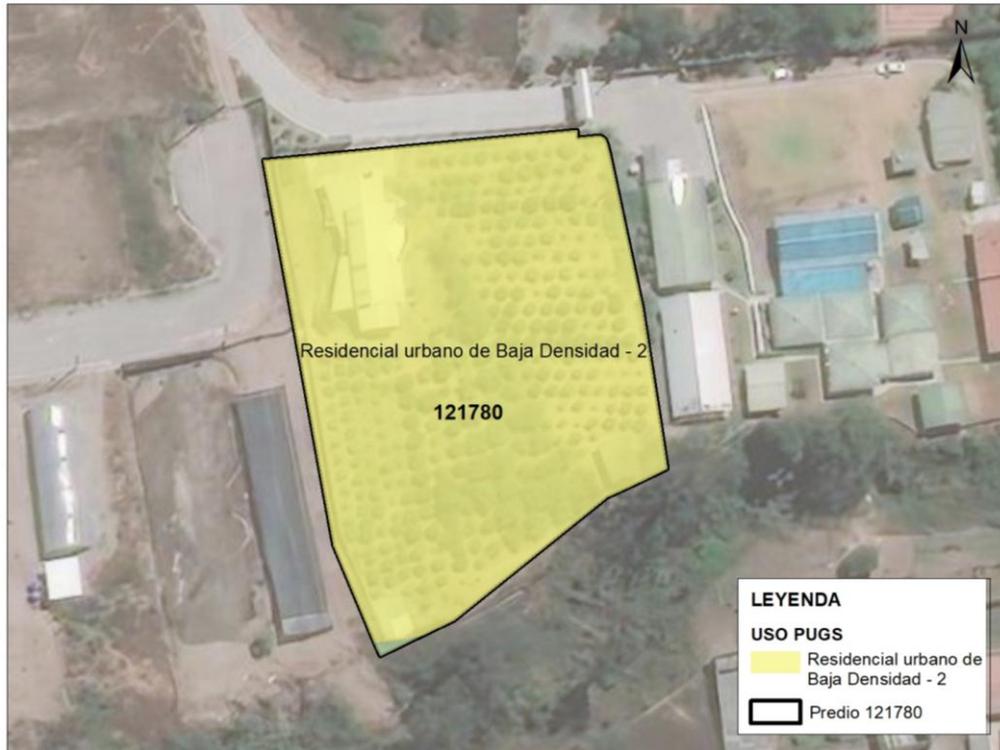


Figura 2 Lote 121780
 Fuente: PUGS

Con el fin de analizar las compatibilidades del uso de suelo en donde se encuentra implantada la “Fundación para la Integración del Niño Especial” (FINE), se identifica dicha actividad conforme las actividades contenidas en la Clasificación Industrial Internacional Unificada (CIU) (Apéndices C2_2.3_01 y C2_2.3_02) la cual expone lo siguiente:

Tabla 3 Actividad de acuerdo al código CIU y tipología.

CIU + PARÁMETRO	Descripción de actividad	Simbología de tipología
P851022	EDUCACIÓN PRIMARIA ESPECIAL, PARA ALUMNOS CON DISCAPACIDAD.	EEB

Fuente: PUGS

En este sentido, la Tabla 2.05 Usos de suelo y sus relaciones de compatibilidad con actividades económicas y/o equipamiento, inserta en el Capítulo III, Parágrafo I, Subparágrafo IV, Compatibilidad de usos de suelo, expone para el uso Residencial Urbano de Baja Densidad - 2 la siguiente compatibilidad:

Tabla 4 Compatibilidades para uso de suelo Residencial Urbano de Baja Densidad - 2

PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	SIM	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Residencial Urbano de Baja Densidad (RUB)	Tipo 2	RUB-2	IBI**, EEB, EES, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ECRB, ECRS, EGB, EGS, , EIS*, EAS, ETB, ETS*, EFS, EIB; CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4	EBZ, EIS, ETS	IMI, IAI, IAR, EEZ, EEM, ECZ, ECM, EBM, ESZ, ESM, EDZ, EDM, ECRM, EGZ, EGM, EAZ, EAM, EIZ, EIM, ETZ, ETM, EFZ, EFM, EPZ, EPM, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM1, CM2, CM3, CM4, CM5, SAS, SFS; NN1, IBI

Fuente: PUGS

En este contexto, en el predio en mención con uso de suelo principal Residencial Urbano de Baja Densidad – 2, las actividades correspondientes a Equipamiento Educativo de escala Barrial (EEB) dentro del cual se enmarca la “Fundación para la Integración del Niño Especial” (FINE), se encuentran como complementarias al uso de suelo como se muestra en cuadro de compatibilidades.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En función a lo mencionado con el PMDOT a través del Modelo Territorial Deseado que establece objetivos estratégicos, políticas que aportan a la consolidación de los sistemas públicos de soporte dentro del Distrito Metropolitano de Quito; conforme el Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente y, el Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobadas por el Concejo Metropolitano de Quito a través de la Ordenanza Metropolitana PMDOT - PUGS No. 001 2021, como los instrumentos de planificación del DMQ que contienen la normativa urbanística, se concluye que el predio No. 121780 donde se implanta la “Fundación para la Integración del Niño Especial” (FINE), en relación al aprovechamiento urbanístico de usos y ocupación de suelo no se opone a la planificación territorial establecida para el sector.

Cabe señalar que las asignaciones de aprovechamiento urbanístico del PUGS previamente detalladas, fueron aprobadas por el Concejo Metropolitano de Quito a través de la Ordenanza Metropolitana PMDOT - PUGS No. 001 2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021 y entrarán en vigencia una vez se presente y apruebe el Régimen Administrativo de Suelo por el Concejo Metropolitano.

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración	Arq. Estefany Dávila	DMPPS	2022-07-15	
Revisión	Arq. Monserrat Carranza	DMPPS	2022-07-15	
Revisión y aprobación	Arq. Karina Suárez	DMPPS	2022-07-15	