

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DE SUELO

INFORME TÉCNICO IT-STHV-DMPPS-2022-0122

Fecha informe:	15 de julio de 2022
Tema:	Informe de no oposición con la planificación del ordenamiento territorial proyecto: "Centro Educativo Salomón"
Solicitante:	Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
Oficio:	GADDMQ-DMGBI-2022-2626-O
Fecha oficio:	14 de julio de 2022
Equipo técnico:	Arq. Estefany Dávila

ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-2626-O de fecha 14 de julio de 2022, y en relación al oficio GADDMQ-DMGBI-2022-2541-O, de fecha 11 de julio de 2022, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles señala:

"(...) En virtud de lo expuesto, en base a las mesas de trabajo realizadas y con la finalidad de continuar con el trámite administrativo correspondiente, se solicita de la manera más cordial, por medio de quien corresponda, se sirva emitir el informe técnico, que permita conocer si el proyecto a ejecutarse en el predio 776681, no se opone con el Plan de Ordenamiento Territorial, para la modificatoria de la resolución en virtud del plazo." (...)

"(...) En base a lo establecido en las mesas de trabajo mencionadas anteriormente y a la Resolución No. AG-032-2018, en su Art. 6 literal b.2), en la que establece:

"(...) b.2) A la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, el informe técnico que permita 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 Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AL-2022-0235-M de fecha 14 de junio de 2022, el área legal de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, señala que:

"En relación al Documento S/n en el que la Institución Educativa Salomón solicita modificatoria al plazo del Comodato, al respecto cabe mencionar: (...)"

Por lo que solicita que *"(...) En virtud de lo antes mencionado, como parte de los acuerdos de la mesa de trabajo del día 13 de junio de 2022 Procuraduría Metropolitana solicitó que la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles emita una nueva solicitud de informes a las entidades intervinientes en el proceso de Comodato establecidas en la Resolución AG 032-2018, la misma que debe incluir el cumplimiento del Objeto del Comodato otorgado el 23 de agosto de 2001 en favor del Centro Educativo Salomón.*

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 el centro educativo Salomón está cumpliendo con el objeto con el que fue entregado el comodato el 23 de agosto de 2001, sobre el predio No. 776681 ubicado en las calles Apuela y Pontón.”

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2022-0381-M de fecha 05 de julio de 2022, remitido por el área de administración de bienes de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en el que señala:

“Al respecto adjunto el Informe Técnico No. DMGBI-AT-2022-138 de fecha 01 de julio de 2022 de la inspección realizada al predio No. 776681 para verificación del cumplimiento del objeto con el que fue entregado el comodato el 23 de agosto de 2001.” “(...). En dicho informe se concluye que “Se verifica que si se está dando cumplimiento al objeto de comodato y lo que se indica escritura protocolizada el 19 de septiembre del 2001 ante el Notario Cuarto del Cantón Quito e inscrito en el registro de la propiedad el 14 de noviembre del 2001. (...)”

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 776681 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 %
776681	URBANO	EQUIPAMIENTO	A604-50	600	50	200

Fuente: PUOS



Figura 1: Lote 776681
 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 776681, 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 %
776681	URBANO	CONSOLIDADO	EQUIPAMIENTO	CEQ	-	-	-

Fuente: PUGS



Figura 2 Lote 776681
 Fuente: PUGS

En este sentido, el predio en mención tiene uso de suelo Equipamiento y en su aprovechamiento tiene asignado el código de edificabilidad CEQ, mismo que mediante un análisis urbanístico por parte del órgano responsable de Territorio, Hábitat y Vivienda, permitirá asignarle un aprovechamiento de acuerdo a las necesidades de dotación de la zona.

Con el fin de analizar la implementación del proyecto de la “Centro Educativo Salomón” en el predio en mención se considera la compatibilidad de usos de suelo conforme 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, la cual expone para el uso Equipamiento la siguiente compatibilidad:

Tabla 3 Compatibilidades para uso de suelo Equipamiento

PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	SIM	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Equipamiento	Educación (E)	EE	EE, EC, ES, EB, ED, ECR, EG, EA, EF, ET, EI, EP	N/A	IBI, IMI, IAI, IAR; C, SAS, SFS, NN1

Fuente: PUGS

En este contexto, en el predio en mención con uso de suelo principal Equipamiento las actividades correspondientes a Equipamiento Educativo se encuentran como complementarias

al uso como se muestra en cuadro de compatibilidades, por lo que el proyecto de “Centro Educativo Salomón” se enmarca dentro del mismo.

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; y 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. 776681 donde se implanta el “Centro Educativo Salomón”, 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	SUMILLA
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	