



DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DE SUELO

INFORME TÉCNICO IT-STHV-DMPPS-2023-0013

Fecha informe:	16 de enero de 2023
Tema:	Informe técnico: "Fundación Botánica de los Andes"
Solicitante:	Ing. Carlos Andrés Yépez - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
Oficio:	GADDMQ-DMGBI-2022-4879-O / GADDMQ-DMGBI-2023-0076-O
Fecha oficio:	19 de diciembre de 2022 / 10 de enero de 2023
Equipo técnico:	Arq. Estefany Dávila

ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-4879-O, de fecha 19 de diciembre de 2022, en relación al documento Nro. GADDMQ-AM-AGD-2022-7045-E, mismo que contiene el oficio N° FBA-DE-2022-053, remitido por la señora Carolina Jijón, Presidenta Ejecutiva de la Fundación Botánica de los Andes, en el cual se indica:

"(...) solicito la regularización del uso de los predios No. 801313, 801370 y 141196, donde actualmente funciona el Jardín Botánico de Quito, mediante la suscripción de un contrato de comodato con un plazo mínimo de 20 años, para garantizar este servicio público en beneficio de la ciudadanía, de la educación y la conservación de la riqueza vegetal del DMQ y del país. (...)"

En este sentido, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles solicitó que *"(...) se sirva emitir un informe técnico que permita conocer si el proyecto a ejecutarse en los predios N° 801313, 801370 y 141196, no se opone con el Plan de Ordenamiento Territorial, respecto de la solicitud de comodato a favor de la Fundación Botánica de los Andes; conforme lo indica la RESOLUCIÓN No. AG-032-2018:*

"(...) b) La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitará a las dependencias municipales y Empresas Públicas Metropolitanas respectivas, hasta dentro de un término de quince días, los siguientes informes:

b.2) A la Secretaría Metropolitana de Territorio Hábitat y Vivienda, el informe técnico que permitirá conocer se le 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-2023-0076-O, de fecha 10 de enero de 2023, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles solicitó *"(...) se sirva dar contestación al Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-4879-O, de fecha 19 de diciembre de 2022, relacionado al Comodato solicitado en los predios N° 801313, 801370 y 141196, por la Fundación Botánica de los Andes, con la premura del caso, por ser un trámite catalogado como urgente."*



MARCO LEGAL

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. (...)*”

Código Municipal

El artículo 2131 respecto al ordenamiento territorial y planificación urbanística señala “*La planificación urbanística del Distrito Metropolitano de Quito será aprobada por el Concejo Metropolitano y se desarrollará a través de los instrumentos de planificación y gestión especificados en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, a cargo de los órganos responsables de la planificación, del territorio, hábitat y vivienda, y los demás órganos y empresas conforme las atribuciones contenidas en el presente instrumento y a la correspondiente estructura orgánica funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. El literal c del artículo 3522 respecto al procedimiento de la Entrega de Bienes en Comodato señala “La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda determinará si el proyecto está de acuerdo con el equipamiento y necesidades del sector.”*”

El artículo 2134 sobre el *Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)*.- “*El Plan de Uso y Gestión del Suelo es el componente del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que tiene por objeto establecer el planeamiento territorial y urbanístico del suelo urbano y rural, para la asignación de norma urbanística a través de la definición de la clasificación y subclasificación del suelo, el aprovechamiento urbanístico, instrumentos de planeamiento, instrumentos de gestión de suelo y financiamiento del desarrollo urbano, y la identificación de instrumentos complementarios de planificación.”*”

Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, 13 de septiembre de 2021

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.

El artículo 2 sobre la vigencia establece “*El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito tendrán una vigencia de 12 años a partir de la aprobación de la presente ordenanza.”*”

Ordenanza Metropolitana N° 044-2022

La Ordenanza Metropolitana N° 044-2022 que sustituye el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, del Código Municipal para el



Distrito Metropolitano de Quito fue sancionada por el Alcalde Metropolitano el 02 de noviembre de 2022.

La disposición final de la misma, prescribe *“La presente ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y dominio web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.”*

La Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS 001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021 ha entrado en vigencia conjuntamente con la Ordenanza aprobada y sancionada que sustituyó al Régimen Administrativo de Suelo con fecha 11 de noviembre de 2022 conforme la publicación en el Registro Oficial.

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 y planes de seguridad ciudadana del Distrito Metropolitano de Quito; esto quiere decir que, es de relevancia para el Distrito en el eje de desarrollo social, asegurar el acceso a equipamientos de salud, educación, cultura y seguridad en concordancia con la planificación territorial.

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 para el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), el cual estableció las asignaciones normativas de aprovechamiento urbanístico para los predios 801313, 801370 y 141196, de acuerdo al siguiente cuadro:

Tabla 1 Usos y Edificabilidad PUGS

No. Predio	Clasificación	Subclasificación	Uso Principal de Suelo	Edificabilidad básica	Lote Mínimo	COS PB%	COS Total %
801313	URBANO	CONSOLIDADO	EQUIPAMIENTO	CEQ	-	-	-
801370	URBANO	CONSOLIDADO	EQUIPAMIENTO	A100002-0.5	100000	0.5	1
141196	URBANO	CONSOLIDADO	EQUIPAMIENTO	CEQ	-	-	-

Fuente: PUGS

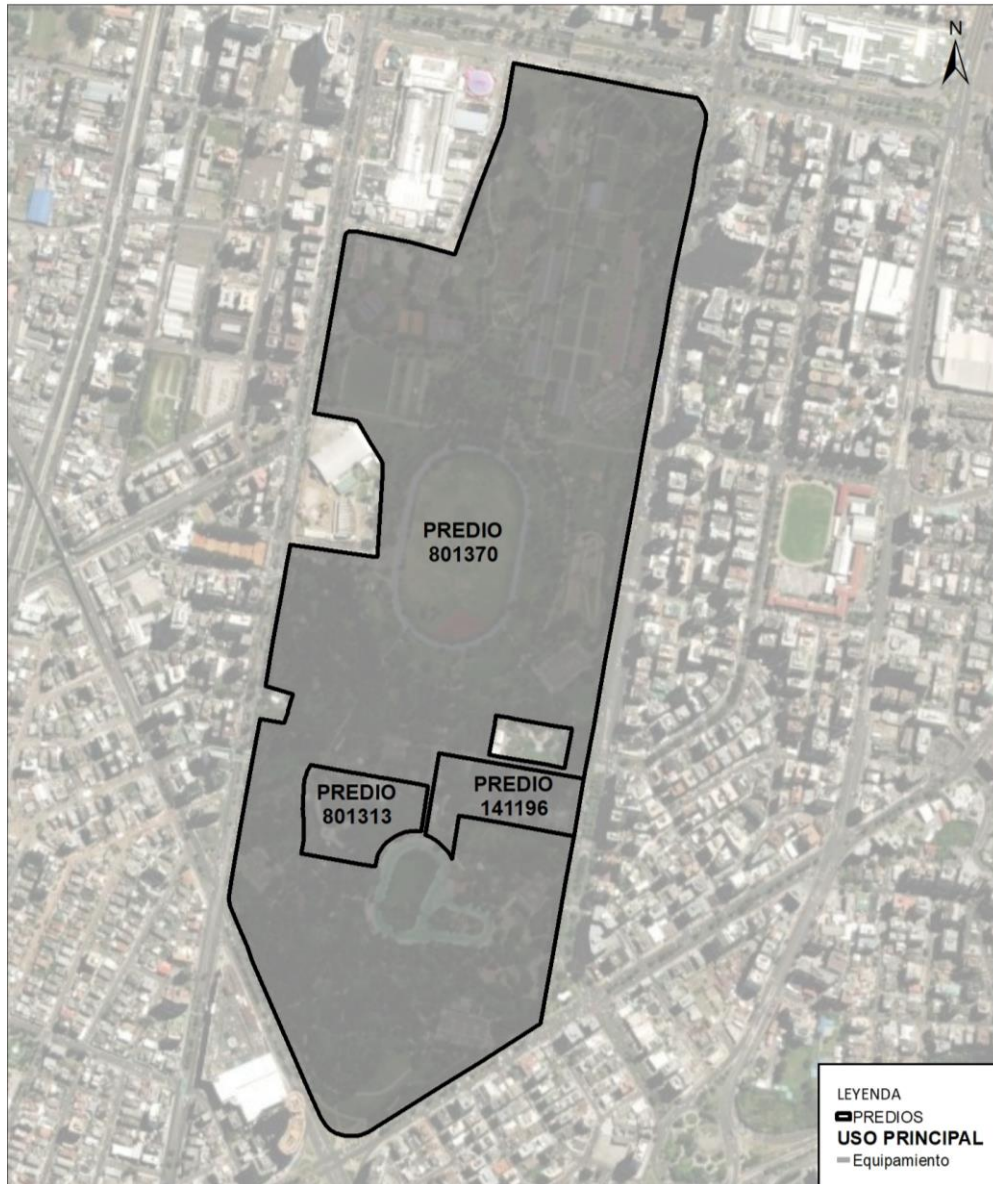


Figura 1 Lote 801313, 801370, 141196
Fuente: PUGS

Los predios en mención tienen uso de suelo de Equipamiento. El aprovechamiento establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo tienen asignado el código de edificabilidad CEQ, cuya asignación normativa será determinada por el órgano responsable de Territorio, Hábitat y Vivienda de acuerdo al análisis urbanístico desarrollado para el efecto y en conformidad al tipo de equipamiento. La misma que será aprobada mediante resolución administrativa.

Con el fin de analizar la continuidad del funcionamiento del “Jardín Botánico de Quito” en los predios 801313, 801370 y 141196, 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 Título II, Capítulo III, Parágrafo I, Subparágrafo IV, Compatibilidad de usos de suelo, la cual expone para el uso Equipamiento la siguiente compatibilidad:



Tabla 2 Compatibilidades para uso de suelo Equipamiento

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

Fuente: PUGS

La descripción de la actividad CIU de la tipología EDM1 establece: “La gestión de jardines botánicos y zoológicos, incluidos zoológicos infantiles” el mismo que está contenido en la tipología de Equipamiento de Recreación y Deporte (**ED**). En ese contexto, la actividad de “*Jardín Botánico de Quito*” está considerado dentro de la esa tipología como complementaria.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En función a lo mencionado respecto al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 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 al Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito a través de la Ordenanza Metropolitana PMDOT - PUGS No. 001 2021, como los instrumentos de planificación del Distrito Metropolitano de Quito que establecen la normativa urbanística, se concluye que los predios 801313, 801370 y 141196 donde se encuentra en funcionamiento el “*Jardín Botánico de Quito*”, en relación al aprovechamiento urbanístico de usos y ocupación de suelo **no se opone** a la planificación territorial establecida para el sector.

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración	Arq. Estefany Dávila	DMPPS	2023-01-16	
Revisión	Arq. Gabriela Segovia	DMPPS	2023-01-16	
Revisión y aprobación	Arq. Monserrat Carranza	DMPPS	2023-01-16	