

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DE SUELO

INFORME TÉCNICO IT-STHV-DMPPS-2023-0273	
Fecha informe:	29 de diciembre de 2023
Tema:	Informe de no oposición con la planificación del ordenamiento territorial, predio No. 399436 - Modificatoria de resolución de Comodato Fundación El Triángulo.
Solicitante:	Sr. Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano, GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Oficio:	GADDMQ-DMGBI-2023-5524-O
Fecha memorando:	22 de diciembre de 2023
Equipo técnico:	Ing. Estefanía Acurio V.

ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-5524-O de 22 de diciembre de 2023, suscrito por Sr. Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano del GAD del Distrito Metropolitano de Quito, en el que solicita emitir *“un informe técnico, sobre el predio No. 399436, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5 literal b.2 de la Resolución AG-032-2018, 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”. El mismo que debe indicar su criterio, favorable o desfavorable, para la Modificatoria de la Resolución de Comodato en virtud de la ampliación del plazo, para que la Fundación El Triángulo pueda ampliar su comodato por un periodo de 30 años.*

MARCO LEGAL

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS)

El numeral 3 del Artículo 11 relacionado a los componentes para la planificación del ordenamiento territorial entre otros señala: *“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.”.*

El Artículo 39 relacionado al carácter no indemnizable establece: *“El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho”.*

Ordenanza Metropolitana Nro. PMDOT-PUGS 001-2021

La Ordenanza Metropolitana Nro. PMDOT-PUGS 001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021 que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito entró en vigor juntamente con la Ordenanza aprobada y sancionada que sustituyó al Régimen Administrativo de Suelo el 11 de noviembre de 2022 conforme la publicación en el Registro Oficial.

La disposición general cuarta de la citada Ordenanza determina: *“Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio.*

En los casos en que los procesos requieran más de un procedimiento para su aprobación, los administrados podrán llevarlos a cabo, aplicando la normativa vigente al momento del inicio del proceso. Esta regulación se podrá aplicar siempre que todos los procedimientos estén vinculados a un mismo número de predio. Se exceptúan del ámbito de esta norma los procedimientos conducentes a la obtención de los informes IRM e ICUS, y a todos los procesos que se lleven a cabo para solventar sus observaciones.” Adicionalmente, la disposición final del mencionado documento normativo dicta: *“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.”.*

Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización (COOTAD)

El artículo 447 sobre la Declaratoria de utilidad pública cita: *“(…) 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 (...).”.

ANÁLISIS TÉCNICO

El Plan de Uso y Gestión del Suelo como instrumento de planificación está compuesto por dos componentes: Estructurante y urbanístico, además su alcance normativo es vinculante y de obligatorio cumplimiento.

El componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo da respuesta a los objetivos de desarrollo y se vincula al modelo territorial deseado del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a largo plazo; con el fin de asegurar el uso de las potencialidades del territorio de una mejor manera. El componente urbanístico establece la planificación territorial y urbanística del suelo urbano y rural para la asignación de normativa en: uso, ocupación, edificabilidad, la gestión del suelo y desarrollo urbano.

El ámbito de la planificación se centra en organizar o reorganizar al territorio, en función del crecimiento urbano mediante una distribución adecuada de la población en concordancia con las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo, la ocupación y edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público y las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, para alcanzar un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, aplicando políticas públicas democráticas y participativas.

En ese contexto, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo, conforme el análisis territorial y urbanístico para el Plan de Uso y Gestión de Suelo estableció la asignación normativa de aprovechamiento urbanístico para el predio y resume en la Tabla 1:

Tabla 1. Asignación normativa PUGS vigente para el predio Nro. 399436 (Ver Anexo 1)

Clasificación de suelo	Sub clasificación de suelo	Uso de suelo principal	Edificabilidad Básica	Lote mínimo (m ²)	Pisos	COS PB%	COS total %
(SU) Suelo urbano	Consolidado alto	Residencial urbano de baja densidad - 2	C203-60	200	3	60	180

Para más información y detalle remítase al documento técnico del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Link de acceso Portal: <https://geoquito.quito.gob.ec/portal/apps/sites/#/tuciudadonlinea/>

Link de acceso visor Geográfico:

<https://geoquito.quito.gob.ec/portal/apps/webappviewer/index.html?id=4a554c6f046349ea84929f6ebb99d514>

En concordancia con las actividades desarrolladas en el predio Nro. 399436, según el oficio Nro. GADDMQ-AM-AGD-2023-5200-E de 26 de julio de 2023, menciona: "(...) predio Nro. 399436 es parte del campus de Fundación El Triángulo y muy necesario para la atención, cuidado y terapias de la población que atiende la Fundación El Triángulo".

Por otro lado, el oficio Nro. GADDMQ-AM-AGD-2023-7829-E de 26 de octubre de 2023, cita: “(...) el trabajo que realiza Fundación El Triángulo, entidad. que al momento brinda atención a 150 alumnos con discapacidad intelectual y cuenta 2 programas de gestión estratégica y de alto impacto para las personas con discapacidad intelectual, sus familias y la sociedad”

El Plan de Uso y Gestión del Suelo en 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, Sub parágrafo IV, Compatibilidad de usos de suelo, expone para el uso Residencial urbano de baja densidad – 2, la siguiente compatibilidad (Tabla 3):

Tabla 2. Compatibilidades para uso de suelo Residencial urbano de baja densidad - 2

Uso principal	Tipología	Simbología	Actividades complementarias	Actividades restringidas	Actividades prohibidas
Residencial urbano de baja densidad - 2	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	IBI, 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

*Restringido

**Prohibido

Fuente: Cuadro de compatibilidades – PUGS

En ese sentido, las actividades desarrolladas en el predio Nro. 399436 refieren a actividades EBS (Equipamiento de Bienestar Social), complementario al uso Residencial urbano de baja densidad – 2.

Con base en el cuadro de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en referencia a los EBS, corresponde a los códigos Q881000 y Q88100001 (Tabla 3).

Tabla 3. Actividad de acuerdo con el código CIU y tipología

CIU + Parámetro	Descripción actividad	Simbología de la tipología
Q881000	SERVICIOS SOCIALES, DE ASESORAMIENTO, DE BIENESTAR SOCIAL, DE REMISIÓN Y SERVICIOS SIMILARES QUE PRESTAN A PERSONAS DE EDAD Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD, EN SUS DOMICILIOS O EN OTROS LUGARES, ORGANIZACIONES PÚBLICAS O PRIVADAS, ORGANIZACIONES NACIONALES O LOCALES DE AUTOAYUDA Y ESPECIALISTAS EN SERVICIOS DE ASESORAMIENTO COMO VISITAS A ANCIANOS Y ENFERMOS, ACTIVIDADES DE ATENCIÓN DIURNA PARA ANCIANOS Y ADULTOS CON DISCAPACIDAD Y ACTIVIDADES DE ADIESTRAMIENTO Y READAPTACIÓN PROFESIONAL PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD, SIEMPRE QUE EL COMPONENTE DE EDUCACIÓN SEA LIMITADO.	EBS
Q88100001	SERVICIOS SOCIALES, DE ASESORAMIENTO, DE BIENESTAR SOCIAL, DE REMISIÓN Y SERVICIOS SIMILARES QUE PRESTAN A PERSONAS CON DISCAPACIDAD, EN SUS DOMICILIOS O EN OTROS LUGARES, ORGANIZACIONES PÚBLICAS O PRIVADAS, ORGANIZACIONES NACIONALES O LOCALES DE AUTOAYUDA Y ESPECIALISTAS EN SERVICIOS DE ASESORAMIENTO COMO VISITAS A ENFERMOS.	EBS

Fuente: CIU-Clasificación Industrial Internacional Uniforme

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Según el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a través del Modelo Territorial Deseado que plantea objetivos estratégicos y políticas; y conforme al Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito mediante la Ordenanza Metropolitana Nro. PMDOT - PUGS 001 2021, como instrumento de planificación del Distrito Metropolitano de Quito que establece la normativa urbanística, el predio Nro. 399436 destinado para la Modificatoria de la Resolución de Comodato en virtud de la ampliación del plazo para que la Fundación El Triángulo pueda aumentar su comodato por un periodo de 30 años, **NO SE OPONE** a la planificación territorial del sector.

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración	Ing. Estefanía Acurio V.	DMPPS	2023-12-19	
Revisión	Ing. Fernando Pavón	DMPPS	2023-12-19	
Aprobación	Arq. Mauricio Marín	DMPPS	2023-12-19	

ANEXOS

Anexo 1. Normativa Vigente, Plan de Uso y Gestión del Suelo

