

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

INFORME TÉCNICO IT-SHOT-DMOT-2024-0084

Fecha informe:	14 de marzo de 2024
Tema:	Informe técnico de normativa urbanística del predio Nro. 190358, Belisario Quevedo
Solicitante:	Sr. Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, GAD del Distrito Metropolitano de Quito
Oficio:	GADDMQ-DMGBI-2024-1348-O
Fecha oficio:	13 de marzo de 2024
Equipo técnico:	Arq. Irene Vinuesa

1. ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1348-O de 13 de marzo de 2024, el Sr. Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles del GAD del Distrito Metropolitano de Quito, solicita lo siguiente:

(...) “me permito solicitar de la manera más comedida se sirva remitir a esta Dirección Metropolitana, un informe en el que se señale que el predio No. 190358, objeto de la modificatoria de resolución de Comodato, se OPONE o NO SE OPONE con la zonificación vigente o con el Plan de Ordenamiento Territorial establecido, con el objetivo que la Fundación Runakawsai, siga prestando el servicios de centro cultural comunitario y sustentable, el cual permite fortalecer estrategias sobre la seguridad alimentaria y enfrentar el cambio climático con criterios permaculturales.”

Dentro del oficio GADDMQ-DMGBI-2024-1348-O de 13 de marzo de 2024, se hace referencia al oficio No. FR-N10-2023, de fecha 31 de julio de 2023, suscrito por el señor Markos Toscano Morales, Director Ejecutivo de la Fundación Runakawsai, mediante el cual solicita lo siguiente:

“(...) se disponga la modificación de la resolución del Honorable Concejo Metropolitano en sesión pública ordinaria realizada el cinco de marzo de del dos mil nueve y acreditada hasta el dos mil veinte y cuatro, por el lapso de quince años, pidiendo la ampliación del plazo de entrega del comodato por 35 años más (...)”

En el informe técnico DMGBI-AT-2024-046 contenido en el memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1348-O de 13 de marzo de 2024, elaborado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, se precisa con referencia al predio No. 190358, las siguientes Conclusiones y Recomendaciones:

“• Se evidencia que el inmueble se encuentra en buen estado, sin embargo, es necesario un mantenimiento preventivo general de todos sus espacios, el cual está siendo ejecutado de manera paulatina por parte del personal de la Fundación.

• Las actividades de la Fundación se encuentran retomándose paulatinamente, y están directamente relacionadas con el objeto del comodato.

• El comodatario deberá presentar documentación sobre los eventos o capacitaciones que realiza, en concordancia a lo estipulado en la cláusula segunda del contrato.”

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.*

En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente”.

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”.*

Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización (COOTAD)

El artículo 65 del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD), establece que: *“los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales ejercerán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que se determinen;*

- a) *Planificar junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad el desarrollo parroquial y su correspondiente ordenamiento territorial, en coordinación con el gobierno cantonal y provincial en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;*

Código Municipal

El artículo 2272, respecto al ordenamiento territorial y planificación urbanística, señala que *“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 artículo 2275 sobre el Plan de Uso y Gestión del Suelo cita: *“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”.

El artículo 2278 ibídem, sobre la vigencia y revisión del Plan de Uso y Gestión del suelo, establece: “El Plan de Uso y Gestión del Suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse únicamente durante el primer año de gestión de las autoridades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin que se modifique el componente estructurante”.

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.”*

Resolución Nro. AG-032-2018

El Administrador General del MDMQ, resolvió dictar el “Instructivo que Regula el Procedimiento para la Entrega de Bienes Inmuebles Municipales, Bajo la Figura Legal del Contrato de Comodato”, el 04 de junio de 2018.

2. ANÁLISIS TÉCNICO

2.1. Ubicación y superficie

En el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta; y, conforme el informe técnico DMGBI-AT-2024-046 contenido en el memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1348-O de 13 de marzo de 2024, el predio Nro. 190358, propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se encuentra ubicado en el barrio/sector Las Casas y parroquia Belisario Quevedo, y posee las siguientes áreas:

Tabla 1. Áreas del predio Nro. 342483

Nro. Predio:	190358
Área de escritura:	9.408,95 m ²
Área gráfica	9.408,95 m ²
Área total de construcción:	254,22 m ²
Área de comodato:	2.500,00 m ²

Fuente: Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta 2024, informe técnico DMGBI-AT-2024-046

2.2. Estado y ocupación del bien inmueble

En el informe técnico DMGBI-AT-2024-046 contenido en el memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1348-O de 13 de marzo de 2024, elaborado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, se precisa que, en las instalaciones implantadas en el predio Nro. 190358, existen espacios destinados para el funcionamiento de la Casa Cultural Comunitaria y Sustentable “Yachana Huasi, el Punku”, además que la autorización de comodato fue otorgada a la Fundación Cultural para el Desarrollo Holístico RUNAKAWSAI, en el área parcial de 2.500,00 m². Adicionalmente, se menciona que el inmueble se encuentra en mantenimiento para retomar las actividades inherentes al objeto del comodato, que conforme a la información remitida por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles este centro cultural comunitario y sustentable, permitirá fortalecer estrategias sobre la seguridad alimentaria y enfrentar el cambio climático con criterios permaculturales.

2.3. Plan de Uso y Gestión del Suelo

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 el 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 Hábitat y Ordenamiento Territorial a través de la Dirección Metropolitana de Ordenamiento Territorial, 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 Nro. 190358, la cual se detalla en la Tabla 2:

Tabla 2. Asignación normativa PUGS vigente para el predio Nro. 190358 (Ver Anexo 1)

Clasificación de suelo	Sub clasificación de suelo	Uso de suelo específico	Edificabilidad Básica	Lote mínimo (m ²)	Pisos	COS PB%	COS total %
(SU) Suelo urbano	Consolidación	(E) Equipamiento	A50002-1	50.000 m ²	2	1	2

A continuación, en la Figura 1 se presenta el uso del suelo vigente para el predio Nro. 190358.

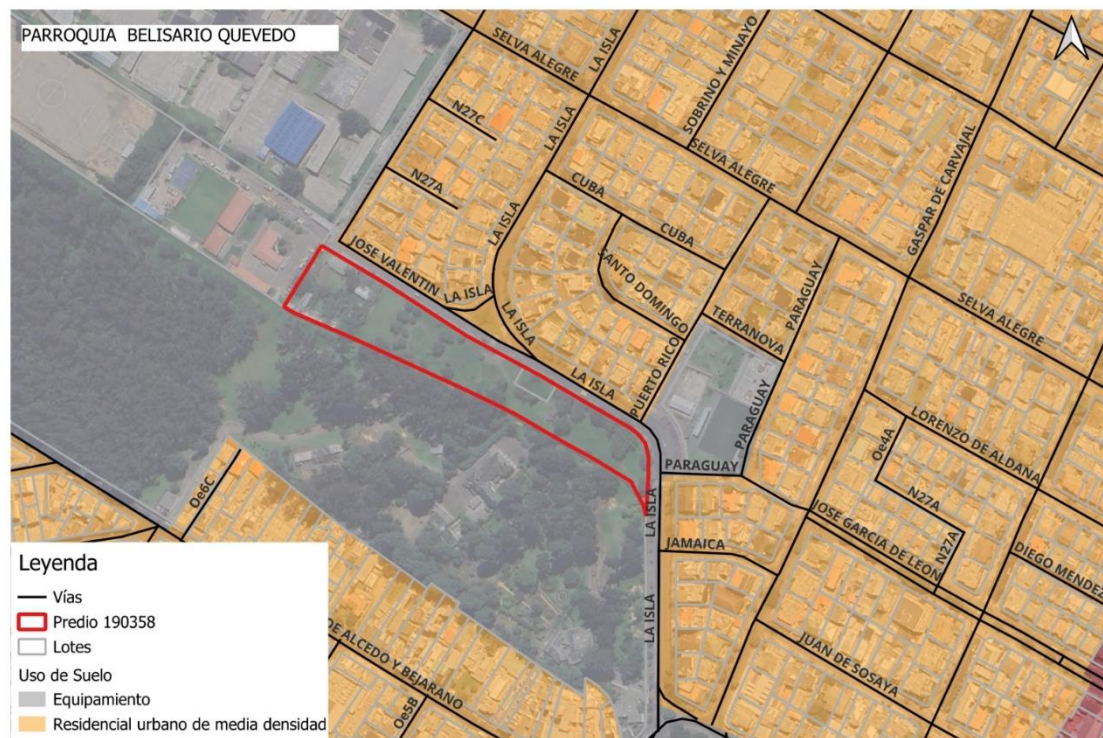


Figura 1: Uso principal del suelo, predio Nro. 190358

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 geográfico:

<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>

Para el predio Nro. 190358 con uso de suelo principal Equipamiento le corresponde las siguientes compatibilidades, establecidas en 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. (Tabla 3)

Tabla 3. Compatibilidades para uso de suelo Equipamiento

Principal	Tipología	Sim.	Complementario	Restringido	Prohibido
Equipamiento	Educación	EE	EE, EC, ES, EB, ED, ECR, EG, EA, EF, ET, EI, EP	N/A	IBI, IMI, IAI, IAR; C, SAS, SFS, NN1
	Cultural	EC			
	Salud	ES			
	Bienestar Social	EB			
	Recreación y deporte	ED			
	Culto	ECR			
	Seguridad Ciudadana	EG			
	Administración Pública	EA			
	Funerarios	EF			
	Transporte	ET			
	Infraestructura	EI			
	Especial	EP			

Fuente: Cuadro de compatibilidades – PUGS

Se presenta a continuación, las actividades complementarias que le corresponden al uso principal de suelo Equipamiento, conforme el funcionamiento actual señalado en el informe técnico DMGBI-AT-2024-046 contenido en el memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1348-O de 13 de marzo de 2024.

Tabla 4. Compatibilidades para uso de suelo Equipamiento, predio Nro. 190358

ACTIVIDAD DESARROLLADA	SIMBOLOGÍA DE LA TIPOLOGÍA
Casa Cultural Comunitaria y Sustentable “Yachana Huasi, el Punku” Fundación Cultural para el Desarrollo Holístico RUNAKAWSAI	EA

Fuente: Cuadro de compatibilidades – PUGS

Con base a las actividades desarrolladas dentro del predio Nro. 190358 y el cuadro de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión del Suelo, se presenta a continuación los códigos CIU que le corresponde (Tabla 5).

Tabla 5. Actividad de acuerdo con el código CIU y tipología.

SIMBOLOGÍA DE LA TIPOLOGÍA	DESCRIPCIÓN ACTIVIDAD	CIU + PARÁMETRO
EAS	ACTIVIDADES DE ASOCIACIONES QUE PROMUEVEN ACTIVIDADES CULTURALES O RECREATIVAS O REÚNEN A PERSONAS QUE COMPARTEN UNA AFICIÓN (DIFERENTE DE UN DEPORTE O JUEGO), COMO CLUBES DE JARDINERÍA.	S94990504

Fuente: Cuadro de compatibilidades – PUGS

3. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme con la información remitida por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, contenida en oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1348-O de 13 de marzo de 2024, se precisa que en el bien inmueble implantado sobre un área parcial del predio Nro. 190358 se encuentra funcionando la Casa Cultural Comunitaria y Sustentable “Yachana Huasi, el Punku”, en concordancia con el uso de suelo destinado para el predio en referencia, que corresponde a Equipamiento.

En relación al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial mediante el Modelo Territorial Deseado, que plantea objetivos estratégicos y políticas; y, al Plan de Uso y Gestión de Suelo, como instrumento de planificación que establece la normativa urbanística del Distrito Metropolitano de Quito, aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito mediante la Ordenanza Metropolitana Nro. PMDOT - PUGS 001 2021; el predio Nro. 190358 destinado para el uso de Equipamiento, cumple con la planificación territorial del sector.

El aprovechamiento urbanístico del predio Nro. 190358, deberá sujetarse a los requerimientos de la Ordenanza Metropolitana vigente en materia de ordenamiento territorial y cumpliendo con condiciones de ocupación, edificabilidad, compatibilidad de uso establecidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo; y, demás regulaciones técnicas que la actividad a implantar requiera.

Con los antecedentes descritos, se emite el presente informe como insumo técnico para el proceso pertinente acorde a la normativa nacional y metropolitana vigente.



ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración	Arq. Irene Vinueza	DMOT	15/03/2024	
Revisión	Ing. Tatiana Astudillo	DMOT	15/03/2024	
Revisión y aprobación	Arq. Mauricio Marín	DMOT	15/03/2024	