

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

INFORME TÉCNICO IT-SHOT-DMOT-2024-0137

Fecha informe:	16 de mayo de 2024
Tema:	Informe técnico de normativa urbanística del predio Nro. 370289, Pifo.
Solicitante:	Sr. Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, GAD del Distrito Metropolitano de Quito
Oficio:	GADDMQ-DMGBI-2024-2283-O
Fecha oficio:	02 de mayo de 2024
Equipo técnico:	Arq. Irene Vinueza

1. ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-2283-O de 02 de mayo 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:

*“En virtud de lo expuesto, con la finalidad de continuar el trámite administrativo correspondiente, se solicita de la manera más cordial, por medio de quien corresponda, se sirva remitir a esta Dirección Metropolitana, un informe técnico con criterio favorable o desfavorable sobre la normativa urbanística, con relación al predio No. 370289 para continuar con el proceso de donación a favor del GAD Parroquial Rural de Pifo, donde funciona una piscina cubierta, espacio para hidromasaje, cancha de vóley, cancha de básquet, juegos infantiles, equipamiento biosaludable, además cuenta con un bloque constructivo de dos plantas correspondiente a camerinos, duchas y baños.”*

Mediante documento Nro. GADDMQ-AM-AGD-2023-4834-E, de 17 de julio de 2023, que contiene el oficio Nro. 200 GPY, de 17 de julio de 2023, el Ing. Carlos Olmedo Yanacallo, Presidente del GAD Parroquial de Pifo, en su parte pertinente solicita lo siguiente:

*“(…) se sirva resolver la transferencia del dominio de propiedad, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Pifo, mediante DONACIÓN O TITULO GRATUITO, del inmueble en el cual se encuentra ubicada la Piscina, conforme la identificación catastral que se señalado anteriormente y que corresponde al PREDIO No. 370289, CLAVE CATASTRAL: 20033.04.007.”*

2. MARCO LEGAL

Constitución del Ecuador

La estructura orgánica del Estado establece las competencias de planificación y del manejo del territorio. En este sentido, la Constitución determina en los numerales 1, 2, 7 y 8 del artículo 264, la competencia exclusiva que poseen los Gobiernos Autónomos Descentralizados en relación al territorio y su planificación, disposiciones que se encuentran igualmente establecidas en el artículo 55 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización. Por otro lado, el artículo 84 del mismo cuerpo normativo señala las funciones de los GAD, entre las que se encuentran: la regulación del suelo, la planificación territorial, prevención de

contaminación ambiental, la prestación de servicios que satisfagan necesidades colectivas, entre otras.

En función de dichas competencias, se han establecido diversos instrumentos de planificación en torno al suelo, tales como el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), que se encuentran desarrollados en el marco de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS).

### **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 del Distrito Metropolitano de Quito**

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 PMDOT-PUGS No. 003 – 2024**

La Ordenanza Reformativa PMDOT-PUGS No. 003 – 2024 para la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, contenido en las Ordenanzas PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre de 2021 y PMDOT-PUGS-0022 de 29 de abril de 2022, fue sancionada el 12 de mayo de 2024.

El artículo 7 de la citada Ordenanza determina que: *“La estructura urbano rural del Distrito Metropolitano de Quito es el modelo de ocupación del territorio, derivado del Modelo Territorial Deseado del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que establece de manera general, la localización y distribución espacial de los asentamientos humanos, los sistemas públicos de soporte y las actividades que se desarrollan en el territorio.”*

**Resolución No. C 287 de 10 de octubre de 2018**, que regula el procedimiento previo a la transferencia de dominio a título gratuito de los bienes inmuebles municipales del Distrito Metropolitano de Quito para el funcionamiento de los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales.

*“Artículo 1.- Objeto. - Regular el proceso previo a la donación a título gratuito de los bienes inmuebles municipales para el funcionamiento de los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales. Esta donación será irrevocable y no estará limitada bajo ningún concepto”.*

*“Artículo 2.- Autorización de bienes donde funciona el gobierno autónomo descentralizado.- El Alcalde o Alcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito o su delegado con fundamento en la presente Resolución y en la Resolución de Concejo con la que se autoriza la donación del inmueble, deberá transferir los bienes inmuebles municipales donde funcionan gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales a favor de los mismos. El bien inmueble donde funciona el gobierno autónomo descentralizado parroquial rural deberá ser transferido en su totalidad contemplando cabidas y linderos generales, para fines de esta resolución está integrado por las áreas que ocupa directamente el gobierno autónomo descentralizado y también las áreas que ocupen otras entidades públicas del bien como tal”.*

### 3. ANÁLISIS TÉCNICO

#### 3.1. Ubicación y superficie

En el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio Nro. 370289, propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se encuentra ubicado en el barrio/sector Calluma, parroquia Pifo, y posee las siguientes áreas:

**Tabla 1.** Áreas del predio Nro. 370289

<b>Nro. Predio:</b>	370289
<b>Área de escritura:</b>	2,500.00 m <sup>2</sup>
<b>Área gráfica</b>	2,354.35 m <sup>2</sup>
<b>Área bruta total de construcción:</b>	336.42 m <sup>2</sup>

Fuente: Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta 2024.

#### 3.2. Estado y ocupación del bien inmueble

Conforme al Informe Técnico DMGBI-AT-2023-271 de 07 de septiembre de 2023, elaborado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, posterior a la inspección técnica realizada se informa que, el predio Nro. 370289 ubicado en la parroquia de Pifo, de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito adquirido mediante donación, cuenta con la infraestructura correspondiente al desarrollo de actividades recreativas correspondiente a piscina, canchas deportivas de básquet y vóley, además de juegos infantiles y espacios destinados para camerinos, duchas y baños; adicionalmente, se informa que el estado del inmueble es bueno.

#### 3.3. 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, equipamiento 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. 370289, la cual se detalla en la Tabla 2:

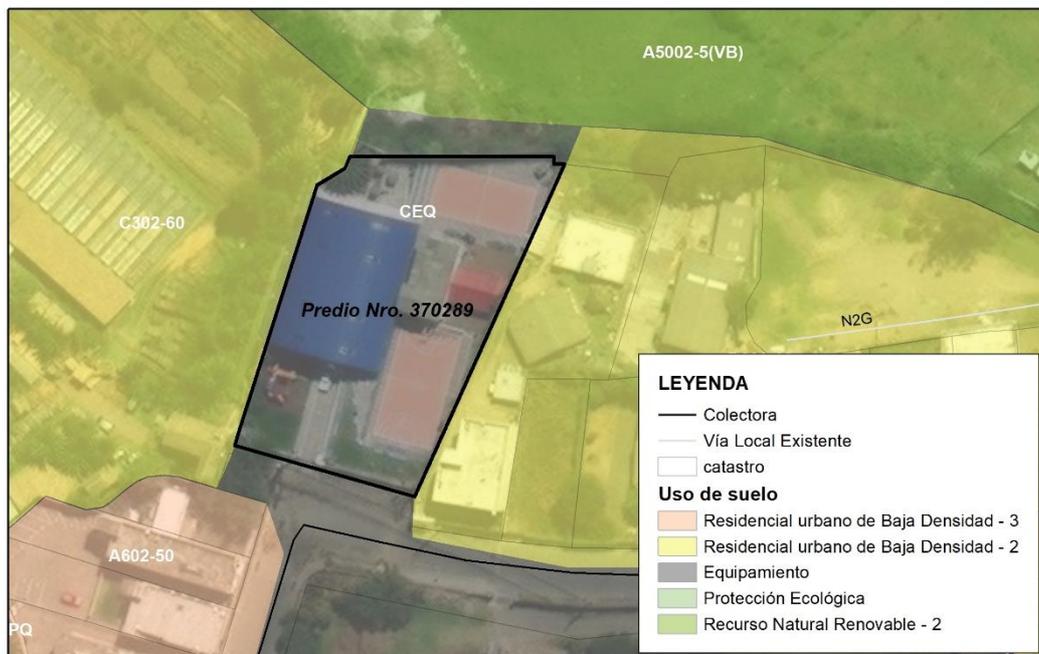
**Tabla 2.** Asignación normativa PUGS vigente para el predio Nro. 370289

Clasificación de suelo	Sub clasificación de suelo	Uso de suelo específico	Edificabilidad Básica	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Pisos	COS PB%	COS total %
(SU) Suelo urbano	Consolidado medio	(E) Equipamiento	CEQ (CEQ)	N/A	N/A	N/A	N/A

Fuente: Cuadro de uso y edificabilidad – PUGS

A continuación, en la Figura 1 se presenta el uso del suelo vigente para el predio Nro. 370289

**Parroquia Pifo  
Barrio El Progreso**



**Figura 1:** Uso principal del suelo, predio Nro. 370289

Para el predio Nro. 370289 con uso de suelo principal Equipamiento (E) le corresponde las siguientes compatibilidades, establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo en la Tabla 12. Usos de suelo y sus relaciones de compatibilidad con actividades económicas y/o equipamientos, inserta en el artículo 135, Parágrafo VII de la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 003 – 2024. (Tabla 3)

**Tabla 3.** Compatibilidades para uso de suelo Equipamiento (E).

Principal	Tipología	Sim.	Complementario	Restringido	Prohibido
Equipamiento	Educación	E	EE, EC, ES, EB, ED, ECR, EG, EA, EF, ET, EI, EP	R	IBI, IMI, IAI, IAR; C, SAS, SFS, NN1

Fuente: Cuadro de compatibilidades – PUGS

Se presenta a continuación, las actividades complementarias que le corresponden al uso principal de suelo Equipamiento (E), conforme a las actividades desarrolladas en el predio Nro. 370289, en relación a la información contenida en el oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-2283-O de 02 de mayo de 2024.

**Tabla 4.** Compatibilidades para uso de suelo Equipamiento (E), predio Nro. 370289

ACTIVIDAD DESARROLLADA	SIMBOLOGÍA DE LA TIPOLOGÍA
Actividad Deportiva: Piscina	ED
Actividad Deportiva: Canchas	ED

**Fuente:** Cuadro de compatibilidades – PUGS

Para el uso de suelo correspondiente a Equipamiento (E) del predio Nro. 370289, las actividades deportivas: piscina y canchas, son complementarias.

Adicional, se analizó la cartografía base del Plan de Uso y Gestión del Suelo con respecto a la ubicación del predio Nro. 370289, la cual refleja la siguiente información:

**Tabla 5: Cartografía base del Plan de Uso y Gestión del Suelo**

Plan de Uso y Gestión del Suelo	Observación
Vía	Vía S/N 6, proyectada colectora con ancho total de 12 m
Accidente geográfico	No existe
Plan urbanístico complementario	No existe
Unidad de actuación urbanística	No existe
Proyecto integral	No existe
Zona especial de interés social	No existe
Susceptibilidad	No existe
Protección urbana patrimonial	No existe
Protección especial	No existe

**Fuente:** PUGS, 2024

#### 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme con la información remitida por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, contenida en oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-2283-O de 02 de mayo de 2024, se precisa que sobre el predio Nro. 370289 existe infraestructura destinada a actividades deportivas: piscina y canchas; en concordancia con el uso de suelo destinado para el predio en referencia, que corresponde a Equipamiento (E).

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 PMDOT-PUGS No. 003 – 2024; el predio Nro. 370289 destinado para el uso de suelo Equipamiento (E), cumple con la planificación territorial del sector.

El aprovechamiento urbanístico del predio Nro. 370289, 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 desarrollar 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	16/05/2024	
Revisión	Ing. Tatiana Astudillo	DMOT	16/05/2024	
Revisión y aprobación	Arq. Mauricio Marín	DMOT	16/05/2024	