

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

INFORME TÉCNICO IT-SHOT-DMOT-2024-0143

Fecha informe:	16 de mayo de 2024
Tema:	Informe técnico de normativa urbanística del predio Nro. 426661, Quitumbe.
Solicitante:	Sr. Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, GAD del Distrito Metropolitano de Quito
Oficio:	GADDMQ-DMGBI-2024-2380-O
Fecha oficio:	09 de mayo de 2024
Equipo técnico:	Arq. Irene Vinueza

1. ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-2380-O de 09 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:

“Por lo expuesto, con la finalidad de continuar con el trámite administrativo correspondiente, se solicita de la manera más comedida, por medio de quién 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. 426661 para continuar con el proceso de modificatoria de la Resolución en virtud del plazo y objeto, otorgado a favor de la Fundación Con Cristo.”

En el documento antes citado, se hace referencia al oficio No.013-2024-FcC-DE de fecha 05 de febrero de 2024, por medio del cual, la Fundación Con Cristo, solicita la modificatoria del Comodato existente sobre el predio Municipal Nro. 426661, en los siguientes términos:

“(...) solicitamos que se modifiquen las siguientes cláusulas:

- 1.- Cláusula segunda ANTECEDENTES: en vez de Comodato Precario, se determine un plazo fijo.*
- 2.- Cláusula Tercera OBJETO: cambiar el objeto del comodato que dice "... Para que continúe funcionando la guardería y unidad hospitalaria en servicio de la comunidad. Conforme al proyecto que la Fundación Con Cristo está desarrollando en el predio, en conjunto con el Club de Leones, mismo que me permito adjunta; y, a fin de que los beneficiados sean los vecinos del Plan Ciudad Quitumbe por un período de tiempo prolongado, se estima pertinente que la modificación del comodato (...) se determine un plazo fijo de al menos 10 años y el objeto se amplíe con la finalidad de poder brindar más servicios a la comunidad (...)*

Por lo expuesto, solicito a Usted Señor Alcalde, disponga a quien corresponda, la modificatoria del contrato de comodato suscrito entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la Fundación Con Cristo (...) mediante la cual se modificará el referido contrato bajo las siguientes condiciones:

- 1. Modificar el plazo de comodato precario, a plazo definido de 100 años; y*
- 2. Cambiar el objeto del comodato que estipula " ... Para que continúe funcionando la guardería y unidad hospitalaria en servicio de la comunidad , por Funcionamiento de un Centro de*

Rehabilitación para personas con discapacidad, funcionamiento de un Centro Médico, y otros proyectos encaminados a la atención a personas vulnerables, para lo cual se podrá suscribir convenios con personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, pudiendo articularse para lograr este objetivo con otros organismos de servicio social, inclusión y salud, de acuerdo al modelo de gestión determinado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (...) "

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 Reformatoria 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.2690 de fecha 28 de septiembre de 2003

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 12 de septiembre de 2003 y Resolución No.2690, resuelve entregar en comodato precario a favor de la Fundación Con Cristo, el inmueble de propiedad Municipal, ubicado en el Barrio Pacari Llagta (Área uno, sector cinco, manzana IV), Plan Ciudad Quitumbe, parroquia Chillogallo.

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.

3. ANÁLISIS TÉCNICO

3.1. Ubicación y superficie

En el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio Nro. 426661, propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que se encuentra ubicado en el barrio/sector Pacarillacta, parroquia Quitumbe, se precisan las siguientes áreas:

Tabla 1. Áreas del predio Nro. 426661

Nro. Predio:	426661
Área de escritura:	6,676.85 m ²
Área gráfica	6,643.83 m ²
Área bruta total de construcción:	2,232.79 m ²

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

3.2. Estado y ocupación del bien inmueble

Conforme al Informe Técnico AZQ-DGT-UTV-IT-2023-074 de 18 de noviembre de 2023, elaborado por la Dirección de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Quitumbe, contenido en el oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-2380-O de 09 de mayo de 2024, posterior a la inspección técnica realizada, se informa que el predio Nro. 426661 ubicado en la parroquia de Quitumbe, de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito funcionan 4 bloques con infraestructura correspondiente a centro médico, guardería, piscina, capilla y bodega; adicionalmente áreas verdes y juegos infantiles.

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. 426661, la cual se detalla en la Tabla 2:

Tabla 2. Asignación normativa PUGS vigente para el predio Nro. 426661

Nro. predio	Clasificación del suelo	Subclasificación del suelo	Uso de suelo específico	Edificabilidad básica	Lote Mínimo	COS PB%	COS Total %	Número de pisos
426661	(SU) Suelo urbano	Consolidado medio	(M) Múltiple	D406-70	400	70	420	6
				D412-70	400	70	840	12

Fuente: Cuadro de uso y edificabilidad – PUGS

A continuación, en la Figura 1 se presenta el uso del suelo vigente para el predio Nro. 426661

**Parroquia Quitumbe
Barrio Pacarillacta**

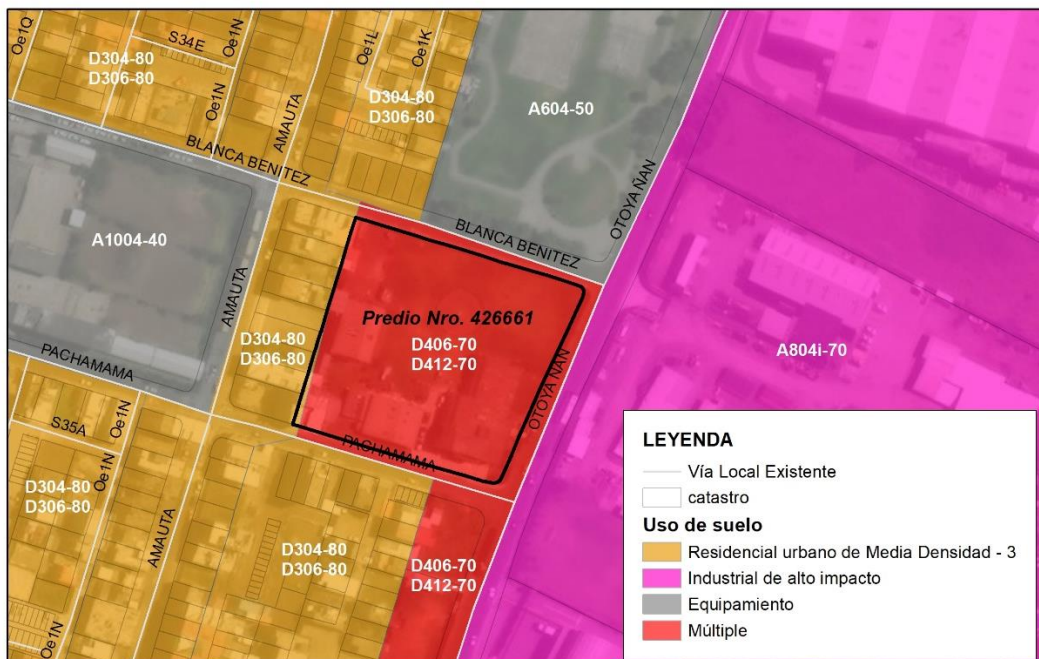


Figura 1: Uso principal del suelo, predio Nro. 426661

Para el predio Nro. 426661 con uso de suelo principal Múltiple (M) 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 Múltiple (M)

Principal	Tipología	Sim.	Complementario	Restringido	Prohibido
Múltiple (M)	N/A	M	CB1, CB2, CB3, CB4, CS, CZ1A, CZ1B, CZ2A, CZ2C, CZ3A, CZ4, CZ5, CZ6, CM4A, CM4B; EA, EBB, EBS, EBZ, EC, ECR, EDB, EDS, EDZ, EDM1, EDM2, EE, EFB, EFS, EFZ1, EGB, EGS, EGZ, EIB, EIS, EIZ, ES, ETB, ETS, ETZ1, ETM; IBI; R	CB5, CM1C, CM2	CZ2B, CZ3B, CM1A, CM1B, CM3, CM4C; EBM, EDM3, EFZ2, EFM, EGM, EIM, EP, ETZ2, ETZ3; IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS

Fuente: Cuadro de compatibilidades – PUGS

Se presenta a continuación, las actividades complementarias que le corresponden al uso principal de suelo Múltiple (M), conforme a las actividades desarrolladas en el predio Nro. 426661, en relación a la información contenida en el oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-2380-O de 09 de mayo de 2024.

Tabla 4. Compatibilidades para uso de suelo Múltiple (M), predio Nro. 426661.

ACTIVIDAD DESARROLLADA	SIMBOLOGÍA DE LA TIPOLOGÍA
Actividades de Guardería	EB
Actividades de Subcentros de Salud	ES

Fuente: Cuadro de compatibilidades – PUGS

Para el uso de suelo correspondiente a Múltiple (M) del predio Nro. 426661, las actividades de guardería y subcentros de salud son complementarias.

Adicional, se analizó la cartografía base del Plan de Uso y Gestión del Suelo con respecto a la ubicación del predio Nro. 426661, 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	Colinda con las vías locales: Blanca Benítez, Pachamama y Otoya Ñan
Accidente geográfico	Quebrada rellena
Plan urbanístico complementario	No existe
Unidad de actuación urbanística	No existe
Proyecto integral	No existe

Plan de Uso y Gestión del Suelo	Observación
Zona especial de interés social	No existe
Zona de renovación y revitalización urbana	No existe
Susceptibilidad	Inundación: Medio Subsidencia: Moderado
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. 426661 existe infraestructura destinada a actividades de guardería y subcentro de salud; en concordancia con el uso de suelo destinado para el predio en referencia, que corresponde a Múltiple (M).

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. 426661 destinado para el uso de suelo Múltiple (M), cumple con la planificación territorial del sector.

El aprovechamiento urbanístico del predio Nro. 426661, 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	