

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DE SUELO

INFORME TÉCNICO IT-STHV-DMPPS-2022-0175

Fecha informe:	25 de octubre de 2022
Tema:	Informe de no oposición con la planificación del ordenamiento territorial proyecto: "Fondo Municipio de Quito "
Solicitante:	Ing. Carlos Andrés Yépez - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
Oficio:	GADDMQ-DMGBI-2022-3908-O
Fecha oficio:	11 de octubre de 2021
Equipo técnico:	Arq. Estefany Dávila

ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-3908-O, de fecha 11 de octubre de 2022, se informó el oficio Nro. GADDMQ-AM-AGD-2021-2156-E, en el cual el representante legal del Fondo Municipio de Quito solicitó al Alcalde Metropolitano: *"(...) gentilmente se nos otorgue el contrato de comodato de todo el bloque frontal del predio Nro. 131830, ubicado en la Av. Gran Colombia N13-62 y Ramón Egas, a fin de mejorar el espacio de atención a los partícipes y optimizar la distribución de las áreas administrativas de las instituciones"*

En este sentido, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles solicitó *"Con los antecedentes expuestos y la normativa legal vigente, con la finalidad de dar el correspondiente trámite a la solicitud de comodato del bloque frontal del predio Nro. 131830, solicitado por el Fondo Municipio de Quito, se solicita cordialmente se remita a esta Dirección Metropolitana un 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"*

MARCO LEGAL

El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización - **COOTAD** dispone en su artículo 441 sobre Comodato que, *"Para el comodato de bienes de los gobiernos autónomos descentralizados se observarán, en lo que fuere aplicable, las reglas relativas al comodato establecidas en el Libro IV del Código Civil, con excepción de aquellas que prevén indemnizaciones a favor del comodatario por la mala condición o calidad del bien prestado."*

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. (...)

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.

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 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.”*



INFORME TÉCNICO

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en el objetivo estratégico 5, establece *“Impulsar la Productividad y Competitividad para un crecimiento económico, inclusivo y con responsabilidad social”*, con el fin de buscar oportunidades para todos y todas y reducir la brecha de riqueza poblacional al impulsar la productividad y competitividad, diversificar la economía y mejorar la competitividad. Esto quiere decir que, es de relevancia para el Distrito dentro de su eje de desarrollo económico promover la reactivación y desarrollo económico, dando prioridad al sector de economía social y solidaria y los grupos de atención prioritaria.

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 en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, el cual estableció la asignación normativa de aprovechamiento urbanístico para el predio No. 131830, la cual se detalla en el siguiente cuadro:

Tabla 1 Usos y Edificabilidad PUGS

No. Predio	Clasificación	Subclasificación	Uso Principal de Suelo	Edificabilidad básica	Lote Mínimo	COS PB%	COS Total %
131830	URBANO	CONSOLIDADO	PROTECCIÓN URBANA PATRIMONIAL (PUP)	D203H-70	200	70	210

Fuente: PUGS



Figura 1 Lote 131830
Fuente: PUGS

En este sentido, el predio tiene uso de suelo Protección Urbana Patrimonial y en su aprovechamiento tiene asignada la edificabilidad básica D203H-70, en donde la codificación H indica que el predio en mención forma parte del patrimonio arquitectónico y urbano continuo; por lo que de acuerdo a lo establecido en Título II, Capítulo III, Parágrafo II, Subparágrafo VII del Plan de Uso y Gestión del Suelo: *“toda edificación y/o su intervención arquitectónica,*

habilitación del suelo y actividades a desarrollarse en el inventario continuo y/o selectivo, así como en las áreas Patrimoniales se someterán a lo establecido en las disposiciones de la Ordenanza de áreas y Bienes Patrimoniales y demás normas conexas vigentes.”

Con el fin de analizar el predio No. 131830 donde se encuentra funcionando el “Fondo Municipio de Quito” 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 Protección Urbana Patrimonial la siguiente compatibilidad:

Tabla 2 Compatibilidades para uso de suelo Equipamiento

PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	SIM	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Protección Urbana Patrimonial (PUP)	N/A	PUP	R; IBI**; EEB, EES, EEZ, ECS, ECZ, EBB, EBS, EGS, ECM, ESB, ESS, EDB, EDS, EFS*, ECRB, ECRS, ECRM, EGB, EAS, EAZ, ETB, EIB; CB, CS1A, CS1B, CS2 , CS4*/**, CS6, CS7, CZ1A*, CZ1B*, CS8	EEM, EFS, CS4, CZ1A, CZ1B, CZ5**	IMI, IAI, IAR; EBM, ESZ, ESM, EBZ, EGZ, EGM, EAM, EDZ, EDM, EFZ, EFM, ETS, ETZ, ETM, EIS, EIZ, EIM, EPZ, EPM; SAS, SFS; NN1; CS3, CS5, CZ2, CZ3, CZ4, CZ6, CM1, CM2, CM3, CM4, CM5, SAS, SFS, NN1, IBI, CS4, CZ5

* (que el uso de suelo contiene actividades restringidas), ** (que el uso de suelo contiene actividades prohibidas), */** (que el uso de suelo contiene actividades restringidas y prohibidas)

Fuente: PUGS

En este contexto, en el predio con uso de suelo principal Protección Urbana Patrimonial las actividades correspondientes a Comercio Sectorial de Servicios Especializados tipo A (**CS2**) se encuentran como complementarias al uso, como se muestra en cuadro de compatibilidades, por lo que el “Fondo Municipio de Quito”, se enmarca dentro del mismo.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En función a lo mencionado con el 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 el predio No. 131830 donde se encuentra funcionando el “Fondo Municipio 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	2022-10-25	
Revisión	Arq. Monserrat Carranza	DMPPS	2022-11-11	
Revisión y aprobación	Arq. Karina Suárez	DMPPS	2022-11-14	