

**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

<b>INFORME TÉCNICO IT-SHOT-DMOT-2024-0046</b>	
<b>Fecha informe:</b>	25 de enero de 2024
<b>Tema:</b>	<b>Informe de No oposición del predio Nro. 544991</b>
<b>Solicitante:</b>	Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles Sr. Ángel Vega CONCEJAL METROPOLITANO
<b>Memorando:</b>	GADDMQ-DMGBI-2024-0306-O GADDMQ-DC-VA-2024-0107-O
<b>Fecha oficio:</b>	19 de enero de 2023
<b>Equipo técnico:</b>	Arq. Irene Vinuesa

## 1. ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. GADDMQ-AM-AGD-2023-6987-E de 27 de septiembre de 2023, a través del cual, el Presidente del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Puéllaro, solicitó al Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, lo siguiente: *"(...) se culmine el proceso para el traspaso de la titularidad del predio descrito, con la respectiva legalización de la transferencia de dominio a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Puéllaro, esto una vez que se haya legalizado la Declaratoria de Bien Mostrenco (...)"*

Con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-0306-O de 19 de enero de 2024, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles solicita lo siguiente: *"(...) 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, informe en el que se señale que el predio No. 544991, objeto de transferencia de dominio bajo la figura de donación a favor del GAD Parroquial Rural de Puéllaro, se OPONE o NO SE OPONE con la zonificación vigente o con el Plan de Ordenamiento Territorial establecido."*

En relación al oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-0306-O, el Sr. Ángel Vega, Concejal Metropolitano, mediante oficio Nro. GADDMQ-DC-VA-2024-0107-O, de fecha 24 de enero de 2024 solicita a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, lo siguiente: *"En atención a lo manifestado por el Director Metropolitano, solicito a usted, de conformidad a lo establecido en el Artículo 8 numeral 15 de la Ley de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito y los Artículos 16 y 17 de la Resolución No. RC-2016-074, en el término de 3 días se remita a mi despacho un informe detallado, el cual contenga la respuesta al oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-0306-O de fecha 19 de enero de 2024."*

## 2. MARCO JURÍDICO

### Constitución de la República

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 que *“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”.*

### **Código Orgánico de Organización Territorial (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;*
- c) *Planificar y mantener, en coordinación con los gobiernos provinciales, la vialidad parroquial rural;”*

### **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 PMDOT-PUGS Nro. 001-2021, 13 de septiembre de 2021.**

Ordenanza que aprueba la Actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito. La mencionada ordenanza en su disposición final establece que:

### **Resolución No. C 287.**

La Resolución No. C 287, 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, estipula lo siguiente:

*“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**

El predio Nro. 544991, propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se encuentra ubicado en el barrio/sector y parroquia Puéllaro.



Figura 1. Ubicación del predio Nro. 544991

Fuente: Dirección Metropolitana de Ordenamiento Territorial

En el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta; y, conforme la FICHA TÉCNICA Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-0090 de 11 de enero de 2024, de Datos técnicos de Bienes Inmuebles Municipales para procesos de donación, consta las siguientes áreas para el predio Nro. 544991:

Tabla 1. Área del predio

<b>Nro. Predio:</b>	544991
<b>Área de Escritura:</b>	554.93 m <sup>2</sup>
<b>Área Gráfica</b>	554.95 m <sup>2</sup>
<b>Área total de Construcción:</b>	777.09 m <sup>2</sup>

### 3.2. Estado y ocupación del bien inmueble

Conforme el INFORME TÉCNICO DMGBI-AT-2023-324 de 25 de octubre de 2023, remitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en el cual menciona que una vez realizada la inspección del predio Nro. 544991, se verificó la existencia de una edificación de dos pisos, ocupada en planta baja por el Registro Civil y un Infocentro; y en planta alta por las oficinas de carácter administrativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Puéllaro y oficinas de la Tenencia Política.

### 3.3. Plan de Uso y Gestión del Suelo

En el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se establece para el predio Nro. 544991, el aprovechamiento urbanístico conforme al siguiente cuadro:

Tabla 2. Normativa urbanística del Plan de Uso y Gestión de Suelo

Nro. predio	Clasificación del suelo	Subclasificación del suelo	Uso de suelo principal	Edificabilidad básica	Lote Mínimo	COS PB%	COS Total %	Número de pisos
544991	Urbano	Consolidado bajo	(E) Equipamiento	D202H-70	200	70	140	2

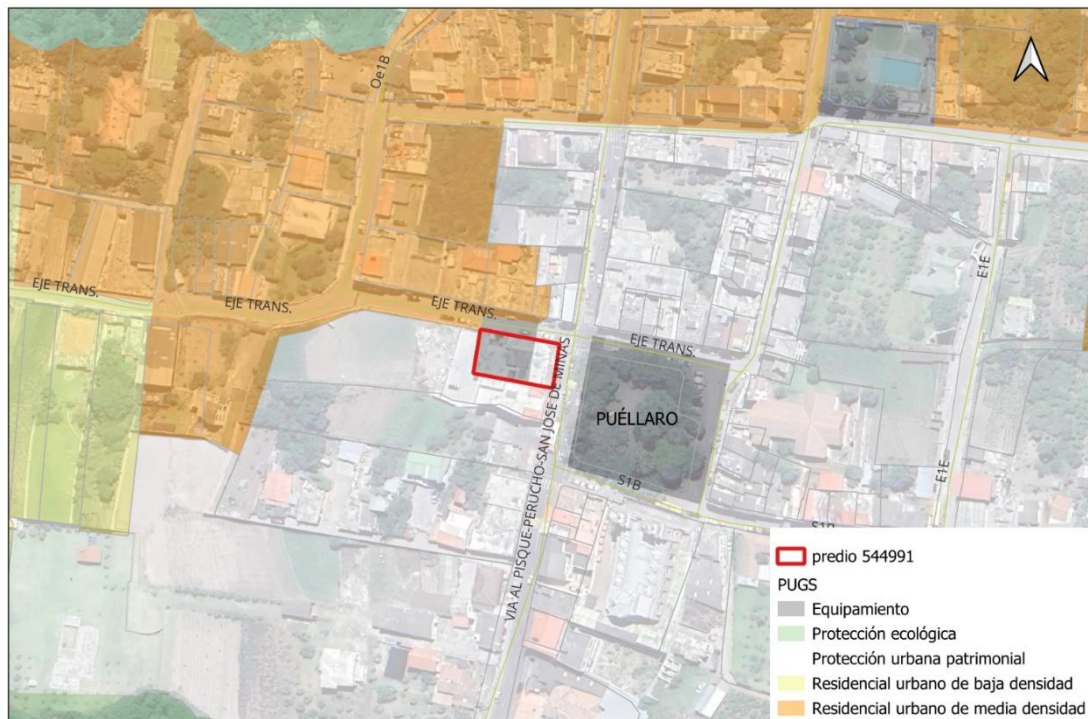


Figura 1. Aprovechamiento Urbanístico - predio Nro. 544991  
Fuente: Dirección Metropolitana de Ordenamiento Territorial

### 3.4. Compatibilidad de uso de suelo

Corresponde a la relación del uso principal del suelo con la actividad complementaria, restringida o prohibida dentro de cada zona.

En este sentido, al predio Nro. 544991 con uso de suelo principal Equipamiento le corresponde las siguientes compatibilidades.

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			

**Nota:** Para una revisión exhaustiva de actividades a ejecutarse dentro del predio afectado, en concordancia a la planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito, se recomienda revisar el Apéndice C2\_2.3\_02\_Cuadro de compatibilidades con actividades CIU y la **Ordenanza Metropolitana 002-2023**.

### 3.5. Cartografía en relación al Plan de Uso y Gestión de Suelo

El predio Nro. 544991, con uso de suelo Equipamiento, de administración pública, cuenta con los siguientes datos técnicos conforme a la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Tabla 4. Cartografía informativa del Plan de Uso y Gestión de Suelo

Plan de Uso y Gestión del Suelo	Observación
Vía	El predio Nro. 544991, se encuentra ubicado entre la Calle 24 de Mayo y Antonio Sucre.
Plan urbanístico complementario	No existe
Unidad de actuación urbanística	No existe

Plan de Uso y Gestión del Suelo	Observación
Intervención territorial	No existe
Zona especial de interés social	No existe
Susceptibilidad a movimientos en masa	Bajo
Susceptibilidad a flujos volcánicos	No existe
Protección Especial	<p>El lote se encuentra afectado por el trazado de la vía Puente Río Pisque - Perucho - San José de Minas - Límite DMQ, de tipo colectora, el derecho de vía medido desde el eje de la vía corresponde a 8 metros, y el retiro de construcción medido a partir del derecho de vía de 5 metros, solicitará el informe técnico de afectación y replanteo vial a la EPMOP, GAD Pichincha o MTOP según corresponda.</p> <p><b>Retiro de construcción:</b> para el proceso de edificación cumplirá con el retiro de construcción establecido para la vía.</p> <p><b>Alcantarillado para el centro poblado Puéllaro:</b> Retiro de 3 m desde el eje. Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que constan en el proyecto respectivo de agua potable y alcantarillado aprobado por la EPMAPS.</p>

#### 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme con la información remitida por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, contenida en el INFORME TÉCNICO DMGBI-AT-2023-324 de 25 de octubre de 2023, se precisa que en el bien inmueble implantado en el predio Nro. 544991 se encuentran funcionando oficinas administrativas del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Puéllaro y de varias instituciones públicas, 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. 544991 destinado para el uso de Equipamiento, **NO SE OPONEN** a la planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

El aprovechamiento urbanístico del predio Nro. 544991, 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	29/01/2024	
Revisión	Ing. Tatiana Astudillo	DMOT	29/01/2024	
Revisión y aprobación	Arq. Mauricio Marín	DMOT	29/01/2024	