

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

INFORME TÉCNICO IT-STHV-DMPPS-2024-0047	
Fecha informe:	30 de enero de 2024
Tema:	Informe de no oposición con la planificación del ordenamiento territorial para la transferencia de dominio bajo la figura de donación a favor del GAD parroquial de Perucho para el funcionamiento de las oficinas administrativas del GAD Parroquial de Perucho, el comedor comunitario, Infocentro y el salón de actos de uso público.
Solicitante:	Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz – Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.
Oficio:	GADDMQ-DMGBI-2024-0305-O GADDMQ-DC-VA-2024-0108-O GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0122
Fecha oficio:	29 de enero de 2024
Equipo técnico:	Ing. Mayra Chicaiza Flores

ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-0305-O de 29 de enero de 2024 se emite el Alcance al oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-0305-O - Donación del predio No. 3031191 a favor del GAD Parroquial Rural de Perucho, en el cual la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles solicita informe en el que se señale que el predio No. 3031191, objeto de transferencia de dominio bajo la figura de donación a favor del GAD Parroquial Rural de Perucho, se OPONE o NO SE OPONE con la zonificación vigente o con el Plan de Ordenamiento Territorial establecido, para el funcionamiento de las oficinas administrativas del GAD parroquial de Perucho, el comedor comunitario, Infocentro y el salón de actos de uso público

Mediante oficio Nro. GADDMQ-DC-VA-2024-0108-O de 24 de enero de 2024, el Sr. Concejal Ángel Vega, solicita se remita un informe detallado, el cual contenga la respuesta al oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-0305-O de fecha 19 de enero de 2024.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0122-O de 19 de enero de 2024, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles solicita el informe correspondiente de que no existe oposición al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, del predio Nro. 3031191, mismo que es objeto de transferencia de dominio bajo la figura de donación a favor del GAD Parroquial Rural de Perucho en el cual funcionarán las oficinas del GAD.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2023-2206-M del 26 de diciembre de 2023 se **emite informe técnico favorable** para transferir el predio Nro. 3031191, mediante donación, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Perucho, previo cumplimiento de la normativa técnica y legal, que el presente proceso amerite.

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

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.”

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.

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.”

INFORME TÉCNICO

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 buen uso de las potencialidades del territorio. 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 al 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.

Por lo antes expuesto, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial de acuerdo a lo solicitado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y en el ámbito de las atribuciones de la Dirección Metropolitana de Ordenamiento Territorial, conforme la normativa urbanística del Plan de Uso y Gestión del Suelo, al predio Nro. 3031191, le corresponde la asignación normativa de aprovechamiento urbanístico detalladas en la Tabla 1; mientras que, compatibilidades con el uso de suelo Equipamiento se mencionan en la Tabla 2 y actividad de acuerdo al código CIU y tipología se describen en la Tabla 3:

Tabla 1: Usos y Edificabilidad PUGS

Nro. predio	Clasificación del suelo	Subclasificación del suelo	Uso principal de suelo	Edificabilidad básica	Lote Mínimo	COS PB%	COS Total %
3031191	Urbano	Consolidado bajo	Equipamiento	D304H-70	300	70	280

Fuente: PUGS, 2021

El 100 % del área del predio 3031191 tiene el uso de suelo principal: Equipamiento.

Con base al cuadro de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en referencia a la Clasificación Internacional Uniforme (CIU), el funcionamiento de las **oficinas administrativas del GAD** parroquial de Perucho corresponden al código Nro. O84122001: Administración de edificios de la administración pública propios o arrendados y administración de servicios de oficinas centrales; **el comedor comunitario y salón de actos de uso público** corresponden al código N82300004: Organización, promoción y/o gestión de eventos como exposiciones comerciales o empresariales, convenciones, conferencias y reuniones, estén incluidas o no la gestión de esas instalaciones y la dotación de personal necesario para su funcionamiento: organización de eventos. Mientras que el **Infocentro** corresponden al código P854917-1034: Actividades de capacitación en informática

Tabla 2: Compatibilidades para uso de suelo Equipamiento

CIU + PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN ACTIVIDAD	SIMBOLOGÍA DE LA TIPOLOGÍA
O84122001	Administración de edificios de la administración pública propios o arrendados y administración de servicios de oficinas centrales	EAM
N82300004	Organización, promoción y/o gestión de eventos como exposiciones comerciales o empresariales, convenciones, conferencias y reuniones, estén incluidas o no la gestión de esas instalaciones y la dotación de personal necesario para su funcionamiento: organización de eventos	EDM2
P854917-1034	Actividades de capacitación en informática	EES

Fuente: Cuadro de compatibilidades – PUGS

Por otro lado, el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) en la Tabla Nro. 2 Usos de suelo y sus relaciones de compatibilidad con actividades económicas y/o equipamiento, inserta en el Capítulo III, Parágrafo I, Subparágrafo IV, Compatibilidad de usos de suelo, expone para el uso de suelo equipamiento la siguiente compatibilidad.

Tabla 3: Actividad de acuerdo al código CIU y tipología, predios Nro. 518281 y 518284

PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	SIMB	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Equipamiento	N/A	E	EE, EC, ES, EB, ED, ECR, EG, EA, EF, ET, EI, EP	N/A	IBI, IMI, IAI, IAR; C, SAS, SFS, NN1

Fuente: CIU-Clasificación Industrial Internacional Uniforme

La actividad descrita previamente en las Tablas 2 y 3, respectivamente es una actividad **complementaria** con el uso de suelo equipamiento.

De esta manera, se analizó la cartografía base del Plan de Uso y Gestión del Suelo con respecto a la ubicación del predio Nro. 3031191, la cual refleja la siguiente información:

Tabla 4: Cartografía base del Plan de Uso y Gestión del Suelo

Plan de Uso y Gestión del Suelo	Predio	Observación
Vía	3031191	No existe
Accidente geográfico	3031191	No existe.
Plan urbanístico complementario	3031191	No existe
Unidad de actuación urbanística	3031191	No existe
Intervención territorial	3031191	No existe

Zona especial de interés social	3031191	No existe
Susceptibilidad	3031191	Existe susceptibilidad a movimientos en masa "alto"
Predio inventariado	3031191	No existe
Protección especial	3031191	No existe

Fuente: PUGS, 2021

Figura 1: Oficinas del GAD parroquial rural de Perucho



Fuente: PUGS, 2021.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El 100 % del área del predio Nro. 3031191 tienen uso principal de suelo **Equipamiento**

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial mediante el Modelo Territorial Deseado, que plantea objetivos estratégicos y políticas; y conforme al Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobado por sancionado mediante la Ordenanza Metropolitana Nro. PMDOT - PUGS 001 2021, como instrumento de planificación del Distrito Metropolitano de Quito que establece la normativa urbanística, el predio Nro. 3031191 destinados a la transferencia de dominio bajo la figura de donación a favor del GAD Parroquial de Perucho, para el funcionamiento de las oficinas administrativas del GAD parroquial de Perucho, el comedor comunitario, infocentro y el salón de actos de uso público **NO SE OPONEN** a la planificación territorial.

Además, conforme el Art. 2356.- De las condiciones de implantación menciona que, *“las condiciones de implantación son aquellas disposiciones y lineamientos que podrán condicionar la implantación y funcionamiento de las actividades económicas en los usos de suelo específicos (..)”* Por tanto, se debe considerar que los predios que tengan como uso complementario EA, se deberán ubicar a una distancia mayor o igual a 250 metros de equipamientos deportivos correspondientes a polígonos de tiro abierto.

Las actividades complementarias y que no interfieran en el funcionamiento de los establecimientos con usos de suelo de equipamientos que se ubiquen en el mismo lote, que estén integrados o no al equipamiento principal implantado, pueden ser permitidas previo el informe de la Administración Zonal para lo cual, entre otros aspectos, verificarán las condiciones de implantación que correspondan.

Finalmente, cualquier implantación se sujetará a los requerimientos de la Ordenanza Metropolitana vigente en materia de ordenamiento territorial y respetará los parámetros de ocupación, edificabilidad y compatibilidad de uso establecidos por Plan de Uso y Gestión del Suelo.

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración	Ing. Mayra Chicaiza Flores	DMOT	2024-01-30	
Revisión	Ing. Tatiana Astudillo	DMOT	2024-01-30	
Aprobación	Arq. Mauricio Marín	DMOT	2024-01-30	