

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

INFORME TÉCNICO IT-SHOT-DMOT-2024-0110

Fecha informe:	12 de abril de 2024
Tema:	Informe técnico sobre la normativa urbanística del predio Nro. 544531 para el proyecto "Oficinas del Gobierno Parroquial de San José de Minas "Edificio Nuevo"...".
Solicitante:	Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz – DIRECTOR METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
Oficio:	Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1437-O
Fecha oficio:	20 de marzo de 2024
Equipo técnico:	Ing. Paúl Aguilar

ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1437-O de 20 de marzo de 2024, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles solicita emitir *"el informe en el que se señale que el predio No. 544531, objeto de transferencia de dominio bajo la figura de donación a favor del GAD Parroquial de San José de Minas, donde funcionan las Oficinas del Gobierno Parroquial de San José de Minas "Edificio Nuevo"; se OPONE o NO SE OPONE con la zonificación vigente o con el Plan de Ordenamiento Territorial establecido"*.

Dentro del oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1437-O de 20 de marzo de 2024, se menciona como antecedente: *"Mediante documento No. GADDMQ-AM-AGD-2023-5045-E, de 21 de julio de 2023, mismo que contiene el OFI-GADPRSJM-122-2023-ADM/2023-2027, de 21 de julio de 2023, remitido por el Téc. Sup. Paterson Flores Espinoza, Presidente del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de San José de Minas, el cual solicita: Solicitamos de la manera más especial se nos ayude con la donación del predio número 544531 en el cual funciona las Oficinas del Gobierno Parroquial de San José de Minas "Edificio Nuevo"..."*

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 con 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.”.*

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 447 sobre la Declaratoria de utilidad pública cita: *“(…) Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación.*

Las empresas públicas o mixtas de los gobiernos autónomos descentralizados que requirieran la expropiación de bienes inmuebles, la solicitarán a la máxima autoridad ejecutiva correspondiente, con los justificativos necesarios (...).”.

Código Municipal

El artículo 4035 sobre: Bien mostrenco, menciona: *“Son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, es decir todo aquel bien inmueble sobre el que no existe título de dominio*

inscrita en el Registro de la Propiedad, demostrado mediante el certificado respectivo conferido por dicha entidad”.

El artículo 4037 ibídem, sobre el Procedimiento a seguir: *“El trámite para la declaratoria y regularización de bienes inmuebles mostrencos estará a cargo de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, dependencia que solicitará los informes técnicos y legales, de acuerdo a lo establecido en el presente Título, para el efecto actuará en coordinación con: la Dirección Metropolitana de Catastro, Administraciones Zonales, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, Dirección de Servicios Ciudadanos, Procuraduría Metropolitana, Registro de la Propiedad; y la Comisión de competente en materia de propiedad municipal y espacio público del Distrito Metropolitano de Quito. Conforme lo establece el ordenamiento jurídico, la declaratoria se realizará mediante resolución del Cuerpo Edificio”.*

Ordenanza Metropolitana Nro. PMDOT-PUGS 001-2021

La Ordenanza Metropolitana Nro. PMDOT-PUGS 001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021 que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito entró en vigor juntamente con la Ordenanza aprobada y sancionada que sustituyó al Régimen Administrativo de Suelo el 11 de noviembre de 2022 conforme la publicación en el Registro Oficial.

La disposición general cuarta de la citada Ordenanza determina: *“Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio.*

En los casos en que los procesos requieran más de un procedimiento para su aprobación, los administrados podrán llevarlos a cabo, aplicando la normativa vigente al momento del inicio del proceso. Esta regulación se podrá aplicar siempre que todos los procedimientos estén vinculados a un mismo número de predio. Se exceptúan del ámbito de esta norma los procedimientos conducentes a la obtención de los informes IRM e ICUS, y a todos los procesos que se lleven a cabo para solventar sus observaciones.” Adicionalmente, la disposición final del mencionado documento normativo dicta: *“La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente.”.*

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 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 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.

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. 544531, la cual se detalla en la Tabla 1:

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 %
544531	URBANO	CONSOLIDADO BAJO	Equipamiento	D202H-70	200	70	140

Nota: Para mayor información y detalle remítase al documento técnico del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito y al portal geográfico "Tu Ciudad en Línea", sección visores: <https://geoquito.quito.gob.ec/portal/apps/sites/#/tuciudadonline/>

El 100 % del área del predio Nro. 544531 tienen uso Equipamiento.

En el Anexo 1 se presenta el uso del suelo vigente para el predio Nro. 544531.

Para más información y detalle remítase al documento técnico del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Link de acceso Portal: <https://geoquito.quito.gob.ec/portal/apps/sites/#/tuciudadonline/>

Link de acceso visor Geográfico:

<https://geoquito.quito.gob.ec/portal/apps/webappviewer/index.html?id=4a554c6f046349ea84929f6ebb99d514>

El Plan de Uso y Gestión del Suelo en la Tabla 2.05 Usos de suelo y sus relaciones de compatibilidad con actividades económicas y/o equipamiento, inserta en el Capítulo III, Parágrafo I, Sub parágrafo IV, Compatibilidad de usos de suelo, expone para el uso Equipamiento, la siguiente compatibilidad (Tabla 2):

Tabla 1 Compatibilidades para uso de suelo Equipamiento

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: Cuadro de compatibilidades – PUGS

En concordancia con el oficio GADDMQ-DMGBI-2024-1437-O de solicitud, se menciona que dentro del predio Nro. 544531 funcionan: Oficinas del Gobierno Parroquial de San José de Minas.

Se presenta a continuación, las actividades complementarias que le corresponden al uso principal de suelo Equipamiento conforme el funcionamiento actual descrito en el oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1437-O.

Tabla 3. Compatibilidades para uso de suelo Equipamiento

ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL PREDIO Nro. 544531	SIMBOLOGÍA DE LA TIPOLOGÍA
Oficinas del GAD Parroquial de San José de Minas	EAM

Con base a las actividades desarrolladas dentro del predio Nro. 544531 y el cuadro de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión del Suelo, se presenta a continuación los códigos CIU que les corresponden (Tabla 4).

Tabla 4 Actividad de acuerdo al código CIU y tipología, predios Nro. 544531

CIU + PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN ACTIVIDAD	SIMBOLOGÍA DE LA TIPOLOGÍA
084122001	ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA PROPIOS O ARRENDADOS Y ADMINISTRACIÓN DE SERVICIOS DE OFICINAS CENTRALES.	EAM

Fuente: CIU-Clasificación Industrial Internacional Uniforme

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Según el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a través del Modelo Territorial Deseado que plantea objetivos estratégicos y políticas; y conforme al Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito mediante la Ordenanza Metropolitana Nro. PMDOT - PUGS 001 2021, como instrumento de planificación del Distrito Metropolitano de Quito que establece la normativa estructurante y urbanística, se concluye que la actividad correspondiente a Oficinas del GAD Parroquial de San José de Minas es complementaria al uso de suelo principal Equipamiento y edificabilidad básica de D202H-70 asignados al predio Nro. 544531; por lo tanto, en relación al aprovechamiento urbanístico cumple con la planificación territorial establecida para el sector.

Adicionalmente, para habilitar la compatibilidad del uso de suelo de equipamiento con la actividad antes mencionada, se deberá realizar el trámite en la administración zonal correspondiente, referente a la nota constante en el IRM que menciona: *“Se ubican a una distancia mayor o igual a 250 metros de equipamientos deportivos correspondientes a polígonos de tiro abierto”*.

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. Paúl Aguilar	DMOT	2024-04-12	
Revisión	Ing. Tatiana Astudillo	DMOT	2024-04-12	
Revisión y aprobación	Arq. Mauricio Marín	DMOT	2024-04-12	

ANEXOS

ANEXO 1

