

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

INFORME TÉCNICO IT-SHOT-DMOT-2024-0075

Fecha informe:	05 de marzo de 2024
Tema:	Informe técnico sobre la normativa urbanística del predio Nro. 359395, Tababela
Solicitante:	Sr. Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano, GAD del Distrito Metropolitano de Quito
Oficio:	GADDMQ-DMGBI-2024-0993-O
Fecha oficio:	23 de febrero de 2024
Equipo técnico:	Ing. Estefanía Acurio V.

ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-0993-O de 23 de febrero de 2024, suscrito por Sr. Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano del GAD del Distrito Metropolitano de Quito, en el que solicita emitir *“el informe en el que se señale que el predio No. 359395, objeto de transferencia de dominio bajo la figura de donación a favor del GAD Parroquial Rural de Tababela, donde actualmente funcionan las oficinas del GAD de Tababela, Sub Centro de Salud de Tababela, Policía Comunitaria, Baños públicos, Infocentro comunitario; se OPONE o NO SE OPONE con la zonificación vigente o con el Plan de Ordenamiento Territorial establecido”*.

Dentro del oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-0993-O de 23 de febrero de 2024, se menciona como antecedente: *“Mediante oficio Nro. GADDMQ-AM-AGD-2023-6812-E de 21 de septiembre de 2023, mismo que contiene el oficio N°84-GADPRT-09-23, de 21 de septiembre de 2023, remitido por el Msc. Cesar Augusto Herrera, Presidente del GAD Tababela, el cual solicita: “(...) se digne considerar la declaratoria de Bien Mostrenco para la posterior donación del predio N°359395 donde funciona el GAD parroquial de Tababela.”*

MARCO LEGAL

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 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;*

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.

Para el caso de empresas públicas el presidente del directorio en su calidad de máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado podrá declarar de utilidad pública o de interés social, con fines de expropiación mediante acto motivado y siguiendo el procedimiento legal respectivo, con la finalidad de que la empresa pública pueda desarrollar actividades propias de su objeto de creación.

Si el gobierno parroquial requiriera la expropiación de bienes inmuebles, solicitará documentadamente la declaratoria de utilidad pública al alcalde o alcaldesa del respectivo cantón. Dichos inmuebles, una vez expropiados, pasarán a ser de propiedad del gobierno parroquial (...).”

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 inscrito 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 Edilicio”.

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.”.*

ANÁLISIS 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. 359395, la cual se detalla en la Tabla 1:

Tabla 1. Asignación normativa PUGS vigente para el predio Nro. 359395

Clasificación de suelo	Sub clasificación de suelo	Uso de suelo principal	Edificabilidad Básica	Lote mínimo (m ²)	Pisos	COS PB%	COS total %
(SU) Suelo urbano	No consolidado	Residencial urbano de baja densidad - 3	C302-60	300	2	60	120
	Consolidado bajo	Protección urbana patrimonial	D302H-70	300	2	70	140

A continuación, en la Figura 1 se presenta el uso del suelo vigente para el predio Nro. 359395.



Figura 1: Uso principal del suelo predio Nro. 359395

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/#/tuciudadonlinea/>

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 2.0 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 Residencial urbano de baja densidad – 3, la siguiente compatibilidad (Tabla 2):

Tabla 2. Compatibilidades para uso de suelo Residencial urbano de baja densidad - 3

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS	ACTIVIDADES RESTRINGIDAS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Residencial urbano de baja densidad - 3	TIPO 3	RUB-3	IBI**; EEB, EES, EEZ, ECB, ECS , ECZ, ESB , ESS, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ECRB, ECRS, EGB , EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS*, EIB, EIS*, ETZ1; CB1, CB2 , CB3 , CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3*, CS4, CS6, CS7, CS8, CS5	ETS, EIS, CS3	IBI, IMI, IAI, IAR, EPM, ETZ2, EDZ1, ESZ, ESM, EBM, EDM, EGZ, EGM, EFM, ETM, EIZ, EIM, EAM, EEM, EPZ, EFZ, ECRM, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM1, CM2, CM3, CM4, CM5, SAS, SFS; NN1
		RUM-3			
		RUA-3			
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**	IBI, 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, CS4, CS5, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM1, CM2, CM3, CM4, CM5, SAS, SFS, NN1

Fuente: Cuadro de compatibilidades – PUGS

En concordancia con el oficio GADDMQ-DMGBI-2024-0993-O de solicitud, se menciona que dentro del predio Nro. 359395 funcionan: Oficinas del GAD de Tababela, Sub centro de salud de Tababela, policía comunitaria, baños públicos e infocentro comunitario.

Se presenta a continuación, las actividades complementarias que le corresponden al uso principal de suelo Residencial urbano de baja densidad – 3 conforme el funcionamiento actual descrito en el oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-0993-O.

Tabla 3. Compatibilidades para uso de suelo Residencial urbano de baja densidad - 3

ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL PREDIO Nro. 359395	SIMBOLOGÍA DE LA TIPOLOGÍA
Oficinas del GAD de Tababela	CB3
Sub Centro de Salud de Tababela	ESB
Policía Comunitaria	EGB
Baños públicos	CB2
Infocentro comunitario	ECS

Fuente: Cuadro de compatibilidades – PUGS

Con base a las actividades desarrolladas dentro del predio Nro. 359395 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 con el código CIU y tipología.

SIMBOLOGÍA DE LA TIPOLOGÍA	DESCRIPCIÓN ACTIVIDAD	CIU + PARÁMETRO
CB3	SUPERVISIÓN Y GESTIÓN DE OTRAS UNIDADES DE LA MISMA COMPAÑÍA O EMPRESA, ASUMIENDO LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA, ORGANIZATIVA Y LA FUNCIÓN DE TOMA DE DECISIONES DE LA COMPAÑÍA O EMPRESA; EJERCIENDO EL CONTROL OPERATIVO Y LA GESTIÓN DE LAS OPERACIONES CORRIENTES DE LAS OTRAS UNIDADES: OFICINAS PRINCIPALES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS CENTRALIZADAS, SEDES, OFICINAS DE DISTRITO, REGIONALES Y OFICINAS SUBSIDIARIAS DE GESTIÓN.	M701000-1063
ESB	ACTIVIDADES DE SUBCENTROS DE SALUD.	Q87100303-1033
EGB	ACTIVIDADES DE VIGILANCIA Y PROTECCION REALIZADO A TRAVES DEL PATRULLAJE DE CALLES.	N80100401
CB2	ACTIVIDADES DE BAÑOS PÚBLICOS.	S96090103
ECS	ACTIVIDADES DE DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN REALIZADAS POR BIBLIOTECAS DE TODO TIPO, SALAS DE LECTURA, AUDICIÓN Y PROYECCIÓN, ARCHIVOS PÚBLICOS ABIERTOS AL PÚBLICO EN GENERAL O A DETERMINADAS CATEGORÍAS DE PERSONAS, COMO ESTUDIANTES, CIENTÍFICOS, EMPLEADOS DE LA ORGANIZACIÓN A LA QUE PERTENECE LA BIBLIOTECA, Y GESTIÓN DE ARCHIVOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.	R91010001

Fuente: CIU-Clasificación Industrial Internacional Uniforme

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El artículo 4037 del Código Municipal establece que el procedimiento para la declaración y regularización de bienes inmuebles mostrencos debe incluir: *“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 Edilicio”. En este sentido, esta Secretaría recomienda solicitar los informes técnicos a las entidades competentes en el proceso; sin embargo, se emite el informe técnico sobre la normativa urbanística vigente sobre el predio Nro. 359395.

En relación al 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 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 el predio Nro. 359395, objeto de transferencia de dominio bajo la figura de donación a favor del GAD Parroquial Rural de Tababela actualmente, cumple con la con planificación territorial del sector.

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración	Ing. Estefanía Acurio V.	DMPPS	2024-03-06	
Revisión	Ing. Tatiana Astudillo	DMPPS	2024-03-06	
Aprobación	Arq. Mauricio Marín	DMPPS	2024-03-06	