

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

INFORME TÉCNICO IT-SHOT-DMOT-2024-0109

Fecha informe:	15 de abril de 2024
Tema:	Informe técnico sobre la normativa urbanística del predio Nro. 375736, Puembo.
Solicitante:	Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz – DIRECTOR METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
Memorando / Oficio:	GADDMQ-DMGBI-2024-1502-O
Equipo técnico:	Ing. Deysi Maisincho

ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1502-O de 22 de marzo de 2024, suscrito por el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano 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. 375736, donde funcionan las instalaciones de las oficinas del Gobierno Autónomo Descentralizado de Puembo, un área verde, un espacio para baños, piscina municipal y casa social.

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 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: *“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 ibídem, 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 2272, 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 artículo 2275 ibídem, 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”.*

El artículo 2279 *ibídem*, en el literal 3, respecto de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo cita: *“Los mapas correspondientes a la vialidad podrán ser actualizados mediante la aprobación de planes urbanísticos complementarios y ordenanzas o actos legislativos que aprueban planes de vialidad principal y/o local.”*

El artículo 2371 *ibídem*, respecto del uso de protección ecológica, cita: *“Es el uso asignado las áreas urbanas o rurales destinadas a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger, conservar y restaurar el patrimonio natural, los ecosistemas, y la biodiversidad contenida en ellos.*

En el uso de protección ecológica se aplicarán las siguientes consideraciones:

(...) 2. En quebradas, zonas de protección de cuerpos de agua, zonas de alta protección biofísica, y zonas de alto valor ecosistémico asignadas como Protección de Quebrada (PQ), no se asignará ocupación o edificabilidad alguna, por lo tanto, no se permitirá la edificación (...).”

El artículo 2589 *ibídem* de las áreas de protección de quebradas, señala: *“(...) Para la habilitación de suelo y edificación en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se requerirá, además de los informes correspondientes, el informe del órgano responsable de la gestión de riesgos, sobre el estado de la propiedad y área rellenada e informe favorable de la empresa pública metropolitana competente.*

Se podrá edificar en las áreas existentes correspondientes a rellenos de quebradas que hayan sido adjudicadas por la Municipalidad, siempre y cuando se presenten los justificativos técnicos en base a un Estudio de Suelos otorgado y certificado por una entidad competente, y previa aprobación del órgano responsable de la seguridad y gobernabilidad y de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento. En los casos de rellenos de quebradas con uso de suelo de Protección Ecológica y Código de Edificabilidad PQ se encuentra prohibida la edificación. En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros establecidos en el Código de Edificabilidad, a partir de los linderos definitivos de los mismos. En caso de existir áreas remanentes del relleno de quebradas de propiedad municipal dentro del lote se podrán legalizar las adjudicaciones correspondientes, de acuerdo a la norma técnica metropolitana vigente”.

El artículo 2593 *ibídem*, sobre la Planificación Preventiva, menciona *“Para la formulación de los diversos instrumentos de planificación y la implantación de actividades, se considerarán los estudios técnicos sobre riesgos naturales y antrópicos que sean avalados por instituciones académicas y técnicas competentes”.*

El artículo 2618 ibídem, sobre la actualización de la cartografía vial del Plan de Uso y Gestión del Suelo establece: *“La vialidad en sus diferentes categorías y tipologías, que se originen de la aprobación a través de instrumentos de planificación, gestión, ordenanzas y resoluciones del Concejo Metropolitano, y actos administrativos correspondientes, actualizarán los mapas viales del Plan de Uso y Gestión del Suelo”*.

El artículo 2620 ibídem, de la aprobación de los trazados viales cita: *“Los trazados viales propuestos por las administraciones zonales y la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas que provengan de vías proyectadas que consten en un instrumento debidamente aprobado por el Concejo Metropolitano, sus diseños definitivos serán validados y aprobados por el órgano responsable de la movilidad, a través de resolución administrativa, previo informe de cumplimiento de reglas técnicas emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.*

Las propuestas de trazados viales serán elaboradas en cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente.

En caso de que las administraciones zonales o la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas determinen la necesidad de ejecutar una vía cuya planificación no se encuentre aprobada dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo o un plan urbanístico complementario, deberán ser aprobadas por el Concejo Metropolitano vía ordenanza, previo dictamen favorable de la Comisión de Uso de Suelo y haber obtenido el informe favorable del órgano responsable de la movilidad y el informe de no oposición al ordenamiento territorial por parte del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda”.

Ordenanza Metropolitana Nro. PMDOT-PUGS 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 NRO 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.

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.

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. 375736, les corresponden las asignaciones normativas de aprovechamiento urbanístico detalladas en la Tabla 1; mientras que la actividad de acuerdo al código CIU y tipología se describen en la Tabla 2 y Tabla 3; y compatibilidades con el uso de suelo Protección Urbana Patrimonial se mencionan en la Tabla 4:

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 %
375736	URBANO	CONSOLIDADO BAJO	Protección Urbana Patrimonial	D302H-70	300	70	210

Fuente: PUGS, 2021

El 100 % del área del predio Nro. 375736 tienen uso Protección Urbana Patrimonial.

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>

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: “*instalaciones de las oficinas del Gobierno Autónomo Descentralizado de Puenbo, un área verde, un espacio para baños, piscina municipal y casa social*”, corresponde a los códigos descritos en la Tabla 2:

Tabla 2. Compatibilidades para uso de suelo Protección Urbana Patrimonial

ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL PREDIO Nro. 375736	SIMBOLOGÍA DE LA TIPOLOGÍA
Oficinas del GAD de Puenbo	CB3
Baños públicos	CB2
Piscina municipal	EDZ1
Casa social	CS6

Fuente: Cuadro de compatibilidades – PUGS

Tabla 3: Actividad de acuerdo al código CIU y tipología, predios Nro. 375736.

CIU + PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN ACTIVIDAD	SIMBOLOGÍA DE LA TIPOLOGÍA
S96090103	ACTIVIDADES DE BAÑOS PÚBLICOS.	CB2
M701000	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. [1064] OFICINAS DE MAS 120 MTS CUADRADOS.	CB3
R93110106	EXPLOTACIÓN DE INSTALACIONES PARA ACTIVIDADES DEPORTIVAS BAJO TECHO O AL AIRE LIBRE (ABIERTAS, CERRADAS O TECHADAS, CON ASIENTOS PARA ESPECTADORES): PISCINAS	EDZ1
O841213	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE PROGRAMAS DESTINADOS A PROMOVER EL BIENESTAR PERSONAL EN ESPARCIMIENTO; ADMINISTRACIÓN DE POLÍTICAS DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO ADOPTADAS EN ESTE ÁMBITO Y DE LOS FONDOS CORRESPONDIENTES, PATROCINIO DE ACTIVIDADES RECREATIVAS Y CULTURALES.	CS6

Fuente: CIU-Clasificación Industrial Internacional Uniforme

Por otro lado, el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 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, Subparágrafo IV, Compatibilidad de usos de suelo, expone para el uso de suelo equipamiento la siguiente compatibilidad.

Tabla 4: Compatibilidades para uso de suelo Protección Urbana Patrimonial

PRINCIPAL	TIPOLOGIA	SIMB	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Protección Urbana Patrimonial	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

*Restringido

**Prohibido

Fuente: Cuadro de compatibilidades – PUGS

La actividad “Explotación de instalaciones para actividades deportivas bajo techo o al aire libre (abiertas, cerradas o techadas, con asientos para espectadores): piscinas” Tabla 3, de código CIU R93110106, no es compatible con el uso de suelo principal Protección Urbana Patrimonial.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

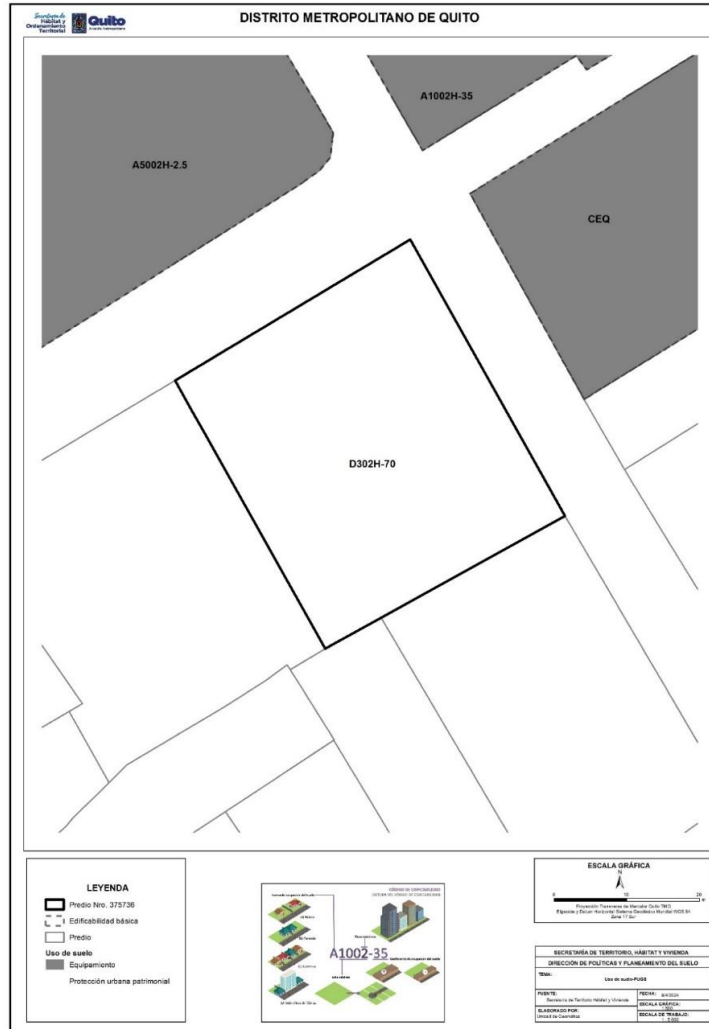
El 100 % del área del predio Nro. 375736 tienen uso Protección Urbana Patrimonial.

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 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 urbanística del predio Nro. 375736, donde funcionan las instalaciones de las oficinas del Gobierno Autónomo Descentralizado de Puenbo, un área verde, un espacio para baños, piscina municipal y casa social, con uso de suelo Protección Urbana Patrimonial, cumple con la planificación territorial.

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.

ANEXO

Anexo 1 Plan de Uso y Ocupación del Suelo – predio Nro. 375736



ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración	Ing. Deysi Maisincho	DMOT	2024-04-15	
Revisión	Ing. Tatiana Astudillo	DMOT	2024-04-15	
Revisión y aprobación	Arq. Mauricio Marín	DMOT	2024-04-15	