

**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DE SUELO**

**INFORME TÉCNICO IT-STHV-DMPPS-2022-0193**

Fecha informe:	21 de noviembre de 2022
Tema:	<b>Informe de no oposición con la planificación del ordenamiento territorial proyecto: "Fundación Equinoccial "</b>
Solicitante:	Ing. Carlos Andrés Yépez - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
Oficio:	GADDMQ-DMGBI-2022-4084-O
Fecha oficio:	24 de octubre de 2022
Equipo técnico:	Arq. Estefany Dávila

**ANTECEDENTES**

Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-4084-O, de fecha 24 de octubre de 2022, con base legal en la Resolución AG 032-2019, art. 6, en el cual se expresa que:

*"(...) b) La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitará a las dependencias municipales y Empresas Públicas Metropolitanas respectivas, hasta dentro de un término de quince días, los siguientes informes: b.1) A la Administración Zonal donde se encuentre ubicado el bien inmueble municipal objeto de la solicitud de Comodato, el informe técnico, legal, social y ambiental (en caso de no tener una Unidad Ambiental descentralizada, la Administración Zonal, requerirá el criterio formal de la Secretaria Metropolitana de Ambiente). b.2) A la Secretaria Metropolitana de Temitorio Hábitat y Vivienda, el informe técnico, que permitirá conocer si el proyecto a ejecutarse en el inmueble de propiedad del GAD del DMQ, no se opone con el Plan de Ordenamiento Territorial. (...)"*

En este sentido, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles solicitó *"conforme a sus competencias, se emita el informe correspondiente al Comodato otorgado a la Fundación Equinoccial (predio No. 692032), en razón de continuar con el trámite de Modificatoria de la Resolución del Comodato, en virtud de la ampliación del plazo."*

**MARCO LEGAL**

El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización - **COOTAD** dispone en su artículo 441 sobre Comodato que, *"Para el comodato de bienes de los gobiernos autónomos descentralizados se observarán, en lo que fuere aplicable, las reglas relativas al comodato establecidas en el Libro IV del Código Civil, con excepción de aquellas que prevén indemnizaciones a favor del comodatario por la mala condición o calidad del bien prestado."*



La ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo – **LOOTUGS**, en el numeral 3 del artículo 11 señala que se “(...) *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. (...)*”

#### **Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, 13 de septiembre de 2021**

La Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, 13 de septiembre de 2021 que 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.*”

#### **Ordenanza Metropolitana N° 044-2022**

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.

#### **CÓDIGO MUNICIPAL**

El artículo 2131 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 literal c del artículo 3522 respecto al procedimiento de la Entrega de Bienes en Comodato señala “La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda determinará si el proyecto está de acuerdo con el equipamiento y necesidades del sector.”

## INFORME TÉCNICO

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en el objetivo estratégico 6, establece “Asegurar una vida plena y justa, con igualdad de oportunidades; y con acceso a salud, educación, cultura y seguridad” mediante el planteamiento de planes de desarrollo social del y planes de seguridad ciudadana del Distrito Metropolitano de Quito; esto quiere decir que, es de relevancia para el Distrito dentro de su eje de desarrollo social asegurar el acceso a este tipo de equipamientos en concordancia con la planificación territorial y las entidades públicas rectoras competentes en la materia.

En ese contexto, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo, conforme la normativa urbanística en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, el cual estableció la asignación normativa de aprovechamiento urbanístico para el predio No. 692032, la cual se detalla en el siguiente cuadro:

**Tabla 1** Usos y Edificabilidad PUGS

No. Predio	Clasificación	Subclasificación	Uso Principal de Suelo	Edificabilidad	Lote Mínimo	COS PB%	COS Total %
692032	URBANO	CONSOLIDADO	MÚLTIPLE (PUP)	básica D610-70	600	70	700
				máxima D620-70	600	70	1400

Fuente: PUGS



**Figura 1** Lote 692032

Fuente: PUGS



En este sentido, el predio tiene uso de suelo Múltiple y en su aprovechamiento tiene asignada la edificabilidad básica D610-70 y la edificabilidad máxima D620-70; según lo establecido en el Capítulo III, Parágrafo II, Subparágrafo V del Componente Urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, se indica que:

*“La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Esta se asigna a todo el territorio del DMQ de conformidad al Modelo Territorial Deseado, la clasificación y subclasificación del suelo, los tratamientos urbanísticos y usos de suelo”.*

*“La edificabilidad general máxima se asigna a las zonas donde se desea consolidar la densidad poblacional. Su asignación responde al sistema de nodos y centralidades, al desarrollo orientado al transporte y las dinámicas urbanas”.*

Con el fin de analizar el predio No. 692032 donde se encuentra funcionando la “Fundación Equinoccial del Ecuador” se considera la compatibilidad de usos de suelo conforme la Tabla 2.05 Usos de suelo y sus relaciones de compatibilidad con actividades económicas y/o equipamiento, inserta en el Título II, Capítulo III, Parágrafo I, Subparágrafo IV, Compatibilidad de usos de suelo, la cual expone para el uso Múltiple la siguiente compatibilidad:

**Tabla 2** Compatibilidades para uso de suelo Equipamiento

PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	SIM	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Múltiple (M)	N/A	M	R; IBI**; EEB, EES, <b>EEZ</b> , EEM, EC, ESZ, ESM, EBB, EIB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ1**, EDZ2, EDM1, EDM2, ECRB, ECRS, ECRM, ESZ,EGB, EGS, EGZ, EAS, EAZ, EAM, EFS, ETB, ETS**, ETZ1, EIS*, CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3*/**,CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A*, CZ1B*, CZ2A*/**, CZ3**, CZ4**, CZ5, CZ6, CM4**	EIS,CS3,CZ1A,CZ1B,CZ2A	IMI, IAI, IAR; EBM, EDM3, EGM, EFZ, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM; CZ2B, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM5, SAS, SFS; NN1  IBI, EDZ1, ETS, CS3, CZ2A, CZ3, CZ4, CM4

\* (que el uso de suelo contiene actividades restringidas), \*\* (que el uso de suelo contiene actividades prohibidas), \*/\*\* (que el uso de suelo contiene actividades restringidas y prohibidas)

Fuente: PUGS

En este contexto, en el predio con uso de suelo principal Múltiple las actividades correspondientes a Equipamiento Educativo de carácter Zonal (EEZ), en particular la actividad económica de “OTRAS ACTIVIDADES DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO EXPERIMENTAL EN EL CAMPO DE LAS CIENCIAS SOCIALES Y LAS HUMANIDADES E INTERDISCIPLINARIOS” bajo la cual mantiene el funcionamiento la “Fundación Equinoccial del Ecuador”, se encuentran como complementarias al uso, como se muestra en cuadro de compatibilidades.

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En función a lo mencionado con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a través del Modelo Territorial Deseado que establece objetivos estratégicos, políticas que aportan a la consolidación de los sistemas públicos de soporte dentro del Distrito Metropolitano de Quito; y conforme al Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito a través de la Ordenanza Metropolitana PMDOT - PUGS No. 001 2021, como los instrumentos de planificación del Distrito Metropolitano de Quito que establecen la normativa



urbanística, se concluye que el predio No. 692032 donde se encuentra funcionando la “Fundación Equinoccial del Ecuador”, en relación al aprovechamiento urbanístico de usos y ocupación de suelo **no se opone a la planificación territorial** establecida para el sector.

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración	Arq. Estefany Dávila	DMPPS	2022-11-21	
Revisión	Arq. Monserrat Carranza	DMPPS	2022-12-15	
Revisión y aprobación	Arq. Karina Suárez	DMPPS	2022-12-15	