



PLANIFICACIÓN URBANA

San Gabriel, 21 de abril del 2025

INFORME COMPATIBILIDAD-KB-2025-GADMM N°260

Arquitecto

Iván Chávez

DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Arquitecto

Jimmy Macas

JEFE DE PLANIFICACIÓN URBANA

Ingeniera

Diana Viteri

DIRECTORA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Presente:

De mis consideraciones

Por medio del presente, me permito poner en su conocimiento el presente Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo del bien inmueble con Clave Catastral: 0405545101014078000, propiedad de la Sra. Mariana de Lourdes López Andrade, ubicado en la comunidad de Huaquer, parroquia La Paz, cantón Montúfar. Además solicitarles de la manera más comedida el informe de inspección de planificación y el informe de medio ambiente respectivamente.

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Propietario	Sra. Mariana de Lourdes López Andrade
Ubicación	comunidad de Huaquer, parroquia La Paz
Requerimiento	Compatibilidad de uso de suelo Hostal "Rural "



Gráfico #1: Ubicación del bien inmueble



ANTECEDENTES

En la Ley Orgánica de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo en su Art. 11.- Alcance del componente de ordenamiento territorial, numeral 3 expresa 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 la resolución Nro. 005 Norma Técnica para el PUGS en su **Art 4. Definiciones Generales.**- Para efectos de aplicación de esta norma, se entiende por:

- 1. Planes de Uso y Gestión del Suelo.**- Los Planes de Uso y Gestión del Suelo son instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDOT. Permiten articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los GAD municipales y metropolitanos pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.
- 2. Polígonos de Intervención Territorial.**- Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio- económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes, conforme el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

En la Ley Orgánica de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo (LOOTUGS) se establecen las siguientes definiciones:

Art. 21.- Uso.- El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en esta Ley. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

Art. 22.- Uso general.- Uso general es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.



Art. 23.- Usos específicos.- Usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

En el plan de uso y gestión de suelo el régimen de usos específicos se clasificará en las siguientes categorías:

- 1. Uso principal.** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- 2. Uso complementario.** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- 3. Uso restringido.** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

El uso restringido se caracteriza porque su funcionamiento requiere la implementación de medidas especiales, ya sea físicas, sociales, ambientales para evitar que se configuren impactos negativos en el entorno urbano o rural.

4. Uso prohibido. Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

COMPATIBILIDAD DE USO

De acuerdo a la ordenanza Reformativa del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Elaboración del Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobada el 13 de septiembre del 2021 se establece la siguiente compatibilidad de uso de suelo en el predio:

INFORMACIÓN ACTIVIDAD	
DATOS DEL ESTABLECIMIENTO	
Clave Catastral: 0405545101014078000	
Nombre Propietario: Sra. Paola Alexandra Caicedo Enríquez	
Nombre del establecimiento: Hostal “Rural “	
Actividad a desarrollar: Hostal	
PIT: Zona 7	Uso: : RURAL DE PRODUCCIÓN

Uso Principal: RURAL DE PRODUCCIÓN





Uso Complementario: AG: Producción de cultivos (agrícola). SERV-16: Servicios de alojamiento.

Uso Restringido: RU2: De mediana intensidad, bifamiliar, conjuntos habitacionales.

Uso Prohibido: RU3: De alta intensidad, conjuntos habitacionales, urbanizaciones.

CONCLUSIÓN

La actividad tiene un uso **Complementario** y es compatible con el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. Karla Bastidas. MSc
GEÓGRAFA

