

Oficio Nro. STHV-2020-1053-O

Quito, D.M., 10 de diciembre de 2020

Asunto: Absolución de consulta

Señor

Zhang Xin

Apoderado General

CHINA ROAD AND BRIDGE CORPORATION - SUCURSAL ECUADOR

En su Despacho

De mi consideración:

En atención a su oficio ingresado a esta Secretaría con fecha 25 de noviembre de 2020, signado con número de trámite STHV-2020-1942-E, en cuya parte pertinente y con base al artículo IV.1.3 “*Facultad de resolución y consultas*” plantea la siguiente consulta: “¿*La compensación en los coeficientes de ocupación de suelo hasta un equivalente al 100% del COS TOTAL de la zonificación asignada, prevista en el artículo IV.4.44 Intensificación de la ocupación del suelo (COS) del Código Municipal, podrá operarse mediante el incremento de edificabilidad (incremento del número de pisos) por sobre lo establecido en zonificación del predio, siempre que éste disponga de terreno adicional edificable (TAE) y que la intensificación de los coeficientes de ocupación del suelo se determine en función de las condiciones de ocupación y características morfológicas y de edificabilidad que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con la subsiguiente aprobación de la Comisión de Áreas Históricas?*” Al respecto manifiesto lo siguiente:

ANTECEDENTES

1. El 18 de septiembre de 2020, con trámite No. STHV-2020-1579-E del 21 de septiembre de 2020, se ingresó a esta Secretaría el expediente que contiene la “*Propuesta de delimitación de terreno adicional edificable para predio inventariado No. 98963 denominado Hotel Quito*” suscrito por el apoderado general de la persona jurídica propietaria del bien inmueble. Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2020-2979-O de 30 de septiembre de 2020 se dio atención a dicho trámite, convocando a los miembros de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio o sus delegados, a los miembros de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, y al apoderado general de la persona jurídica propietaria del bien inmueble, a una mesa técnica de trabajo destinada a la presentación de la propuesta de delimitación, por parte del administrado.

2. El 15 de octubre de 2020, con trámite No. STHV-2020-1579-E, ingresó a esta Secretaría el expediente que contiene “*el Análisis y la propuesta morfológica –Plan*

Oficio Nro. STHV-2020-1053-O

Quito, D.M., 10 de diciembre de 2020

Maestro- para el predio inventariado No. 98963 denominado “Hotel Quito”” suscrito por el apoderado general de la persona jurídica propietaria del bien inmueble. Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2020-3347-O de 28 de octubre de 2020, se dio atención a dicho trámite convocando nuevamente a los miembros de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio o sus delegados, a los miembros de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, y al apoderado general de la persona jurídica propietaria del bien inmueble, a una mesa técnica de trabajo a la presentación de la propuesta morfológica y plan maestro para el predio No. 98963, por parte del administrado.

BASE LEGAL

· El artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “*El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.*”

· El artículo 226 *Ibídem*, señala: “*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.*”

· El artículo 32 del Código Orgánico Administrativo (COA), en lo que respecta al Derecho de petición manifiesta: “**Las personas tienen derecho a formular peticiones, individual o colectivamente, ante las administraciones públicas y a recibir respuestas motivadas, de forma oportuna.**” (el subrayado y negritas me pertenecen)

· El artículo 18 *Ibídem*, indica “*Principio de interdicción de la arbitrariedad. Los organismos que conforman el sector público, deberán emitir sus actos conforme a los principios de juridicidad e igualdad y no podrán realizar interpretaciones arbitrarias. **El ejercicio de las potestades discrecionales observará los derechos individuales, el deber de motivación y la debida razonabilidad.***” (el subrayado y negritas me pertenecen)

· El artículo 23 *Ibídem*, señala: “*Principio de racionalidad. La decisión de las administraciones públicas debe estar motivada.*”

· El numeral 6 del artículo 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos establece: “*Pro-administrado e informalismo.- En caso de duda, las normas serán interpretadas a favor de la o el administrado. Los derechos sustanciales de las y los administrados prevalecerán sobre los aspectos meramente*

Oficio Nro. STHV-2020-1053-O

Quito, D.M., 10 de diciembre de 2020

formales, siempre y cuando estos puedan ser subsanados y no afecten derechos de terceros o el interés público, según lo determinado en la Constitución de la República.”

· El artículo IV.1.3 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en cuanto se refiere a la Facultad de resolución y consultas, textualmente señala: *“Todos los asuntos relativos a habilitación de suelo y edificación que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación, así como las consultas aclaratorias sobre la aplicación de los mismos serán resueltos fundamentadamente por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda. La resolución o informe emitidos por la secretaría podrán ser apelados ante el Concejo Metropolitano, quien resolverá, previo informe de la Comisión de Uso de Suelo.”*

· El artículo IV.4.44 *Ibídem*, en lo que respecta a la Intensificación de la ocupación del suelo (COS), establece: *“En las áreas patrimoniales, exceptuando el Centro Histórico de Quito, los predios que tengan edificaciones inventariadas, salvo las calificadas como monumentales, podrán ser compensadas en los coeficientes de ocupación de suelo hasta un equivalente al 100% del COS TOTAL de la zonificación asignada, siempre que dispongan de terreno adicional edificable en el mismo predio y que con los nuevos coeficientes de ocupación no afecten a la unidad morfológica del tramo de las calles y manzana donde se ubica el predio bajo las condiciones de ocupación y características morfológicas y de edificabilidad que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con la subsiguiente aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, y con la obligatoriedad de conservar y mantener la edificación original y observar los retiros reglamentarios. Como terreno adicional edificable no se considerarán las áreas del predio donde existan huertos y jardines históricos, los que se mantendrán obligatoriamente y no podrán ser ocupados con nueva edificación.”*

· El Anexo que contiene la Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo en la sección *“6. Definiciones”* establece lo siguiente: *“COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS PLANTA BAJA): Es la relación entre el área construida computable en planta baja y el área total del lote. (...) COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO TOTAL (COS TOTAL): Es la relación entre el área construida computable total y el área del lote.”*

· El diccionario de la Real Academia de la Lengua Española define entre otros a la Compensación como: *“Dar una cosa o hacer un beneficio a una persona como reparación de un daño, perjuicio o molestia que se le ha causado”*:

ANÁLISIS TÉCNICO:

Oficio Nro. STHV-2020-1053-O

Quito, D.M., 10 de diciembre de 2020

Si bien, la disposición legal constante en el artículo IV.4.44 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el cual indica que las edificaciones inventariadas “...podrán ser compensadas en los coeficientes de ocupación de suelo hasta un equivalente al 100% del COS TOTAL de la zonificación asignada”; no contempla de manera expresa el incremento de pisos por sobre lo establecido en el PUOS, el mismo menciona que se podrá compensar en **LOS COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (COS)**.

En este contexto es importante volver a citar las definiciones de los dos tipos de coeficientes en la normativa metropolitana vigente, el **COS PLANTA BAJA (COS PB)** es la relación entre el área construida computable en planta baja y el área total del lote y el **COS TOTAL** es la relación entre el área construida computable total y el área del lote, como resultado de la multiplicación del COS PB por el **número de pisos de altura permitidos en la zonificación vigente**, siendo estos dos componentes los que determinan el aprovechamiento urbanístico constructivo y, bajo el entendimiento de que los lotes inventariados contienen edificaciones con valor patrimonial que están haciendo uso de un porcentaje de los mencionados coeficientes de ocupación de suelo, se determina que solo podrían ser compensados conforme lo establece el artículo IV.4.44 mediante dos posibilidades:

1. Permitiendo el incremento del porcentaje de Coeficiente de Ocupación de Suelo en Planta Baja (COS PB) de la zonificación vigente.
2. Permitiendo el incremento de pisos por sobre lo establecido en la zonificación vigente hasta un equivalente al 100% del COS TOTAL.

Dichas condiciones podrían implementarse de manera complementaria “...hasta un equivalente al 100% del COS TOTAL de la zonificación asignada”, en las nuevas edificaciones a desarrollarse en el terreno adicional edificable, en compensación a la limitación de aprovechamiento constructivo impuesto por las condiciones de conservación de las edificaciones patrimoniales, las cuales no pueden ser modificadas en sus características arquitectónicas y estructura volumétrica en planta baja o en altura (pisos adicionales), en función de las **condiciones de ocupación y características morfológicas y de edificabilidad** que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con la subsiguiente aprobación de la Comisión de Áreas Históricas.

Adicionalmente, para el caso de lotes de terreno con edificaciones patrimoniales en los que se hayan establecido áreas de protección adicional al bien inmueble inventariado, y no sea posible incrementar el porcentaje del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja, la compensación podría reflejarse a través del incremento de pisos por sobre lo establecido en la zonificación vigente de ser el caso.

Oficio Nro. STHV-2020-1053-O

Quito, D.M., 10 de diciembre de 2020

ABSOLUCIÓN DE LA CONSULTA

Con base a la normativa invocada, la “*Intensificación de la ocupación del suelo (COS)*” es aplicable en áreas patrimoniales, en predios que tengan edificaciones inventariadas, salvo las calificadas como monumentales.

Al igual que el artículo IV.1.96 “*Ámbito de aplicación*” del sub-párrafo III “*DEL INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO*”, determina los casos excepcionales en los que se permite edificar por sobre lo establecido en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), el artículo IV.4.44 del Código Municipal, “*Intensificación de la ocupación del suelo (COS)*”, **también establece una excepción** a la normativa de suelo y aprovechamiento constructivo para los proyectos de edificación a realizarse en áreas patrimoniales o predios que contengan edificaciones inventariadas que podrán ser compensados en los coeficientes de ocupación de suelo **hasta un equivalente al 100% del COS TOTAL de la zonificación asignada, a través de la compensación en los dos tipos de COS establecidos en la normativa metropolitana, es decir, a través del incremento de ocupación en planta baja (COS PB) y/o el incremento de pisos por sobre lo establecido en el PUOS (COS TOTAL)**, bajo las condiciones de ocupación y características morfológicas y de edificabilidad que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con la subsiguiente aprobación de la Comisión de Áreas Históricas.

En estos términos dejo atendida su consulta.

Con sentimiento de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Iván Vladimir Tapia Guijarro
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Referencias:

- STHV-2020-1942-E

Oficio Nro. STHV-2020-1053-O

Quito, D.M., 10 de diciembre de 2020

Anexos:

- Consulta Art. IV.4.44 a STHV 24nov2020.pdf

Copia:

Señor Ingeniero
Darío Vidal Gudiño Carvajal
Director Metropolitano de Gestión Territorial

| Acción | Siglas Responsable | Siglas Unidad | Fecha | Sumilla |
|--------------------------------------------|--------------------|---------------|------------|---------|
| Elaborado por: Darío Vidal Gudiño Carvajal | DVGC | STHV-DMGT | 2020-12-10 | |
| Aprobado por: Iván Vladimir Tapia Guijarro | IVTG | STHV | 2020-12-10 | |