

**Oficio Nro. STHV-2021-0291-O**

**Quito, D.M., 26 de marzo de 2021**

**Asunto:** Resolución de Comisión de Uso de Suelo Nro. 019-CUS-2021

Señora Abogada  
Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**Secretaria General del Concejo (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

Me refiero al oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-1036-O de 22 de marzo de 2021 mediante el cual la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E), remite la Resolución No. 019-CUS-2021 de la Comisión de Uso de Suelo, emitida en la sesión ordinaria realizada el día lunes 22 de marzo de 2021, en la cual se requiere:

1. Solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que de manera inmediata remita a todos los concejales metropolitanos la información de cuántos cambios se van a hacer en cuanto a la clasificación de uso y gestión de suelo y eso cuánto representa económicamente para el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
2. Solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que se entregue el modelo del cuerpo normativo que se está construyendo, es decir la ordenanza del Plan de Uso y Gestión de Suelo, considerando que hasta la presente fecha no se tiene conocimiento del cuerpo normativo.

Al respecto, me permito informar que:

El Plan de Uso y Gestión de Suelo es el primer instrumento normativo de planeamiento territorial que se desarrollará en cumplimiento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, que establece el marco legal para el planeamiento y actuaciones urbanísticas de los 221 gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos del país, bajo una nueva estructura de planeamiento de suelo, que se define, entre otros, en los siguientes artículos:

El Artículo 27 menciona que *“Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico”*.

**Oficio Nro. STHV-2021-0291-O**

**Quito, D.M., 26 de marzo de 2021**

El Artículo 28 referido al componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo determina que *“Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo”*.

El Artículo 29 sobre el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo se refiere a que *“Establecido el componente estructurante, los planes de uso y gestión deberán determinar el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos”*.

El Artículo 47 define que *“los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de:*

- 1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.*
- 2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.*
- 3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.*
- 4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.*
- 5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.*

*La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen”*.

Dentro de la ley, la Concesión Onerosa de Derechos es el instrumento de financiamiento del desarrollo urbano, definido de la siguiente manera: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo”*.

Respecto al primer requerimiento relacionado a cuánto representa económicamente para el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito los cambios que se van a hacer en el

**Oficio Nro. STHV-2021-0291-O**

**Quito, D.M., 26 de marzo de 2021**

PUGS, me permito señalar que el instrumento de financiamiento urbano denominado por la ley como Concesión Onerosa de Derechos para el Plan de Uso y Gestión de Suelo, se aplicará sobre la normativa urbanística que se apruebe por el nuevo instrumento, mas no sobre la normativa urbanística vigente que quedará derogada.

Al momento rige la normativa urbanística del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, sobre la cual actúan varios instrumentos que forman parte del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Una vez aprobado el Plan de Uso y Gestión de Suelo con sus instrumentos de planeamiento y gestión de suelo para el financiamiento del desarrollo urbano aplicados a los aprovechamientos de suelo, estos serán de obligatorio cumplimiento para las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en el DMQ, dentro de planes complementarios que son los únicos permitidos para efectuar cambios de normativa, o directamente en la norma definida en el PUGS dentro de zonas que tengan edificabilidades máximas a la básica establecida de manera gratuita, cumpliendo con el artículo 26 de la LOOTUGS: *“El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano determinará la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definan en esta Ley o normativa secundaria”*.

Adicionalmente, es importante señalar que el día 8 de marzo de 2021 en sesión ordinaria de Comisión de Uso Suelo, en la primera presentación del PUGS de Quito, se evidenció que, según el Modelo Territorial Deseado y la Visión de Desarrollo propuestos en la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, la propuesta técnica del PUGS, una vez realizados análisis territoriales de consolidación, sistema público de soporte, accesibilidad, servicios básicos, equipamientos públicos y densidad poblacional, propone revertir la clasificación de suelo de 2603,06 ha. de Urbano a Rural, ya que dichos territorios no cumplen con las condiciones establecidas en la LOOTUGS para ser clasificados como suelo urbano y no cuentan con la dotación del sistema público de soporte. De igual manera se propone que 1582,39 ha del DMQ, cambien su clasificación de Rural a Urbano, ya que dichos territorios si cumplen con los análisis de técnicos de componente urbanístico para ser suelo urbano y el sistema público de soporte. De esta manera, la propuesta del PUGS presentada el 8 y 15 de marzo de 2021, propone una optimización de recursos para el municipio, basado en un detallado análisis territorial y de dotación de infraestructura en cada tejido urbano y rural.â

En razón de lo expuesto, y cumpliendo lo solicitado en el oficio que contesto, remito el enlace que contiene los documentos solicitados mediante Resolución No. 019-CUS-2021 de la Comisión de Uso de Suelo, en el cual constan los siguientes:

Oficio Nro. STHV-2021-0291-O

Quito, D.M., 26 de marzo de 2021

[https://drive.google.com/drive/folders/12TmzHDiy4HnZd7Ks7Gdze\\_1rFKuhgHv5](https://drive.google.com/drive/folders/12TmzHDiy4HnZd7Ks7Gdze_1rFKuhgHv5)

- Matriz de cambios en el PUGS, en referencia a la normativa actual del PUOS.
- Mapa de cambios PUGS.
- Documento propuesta de avance del texto de ordenanza.
- Documento propuesta de avance que corresponde al anexo Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

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

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-1036-O

Anexos:

- resolución\_nro.\_019-cus-2021\_-\_pugs\_solicitud\_información\_sthv.pdf

Copia:

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón  
**Concejal Metropolitano**

Señor Doctor  
Mario Clemente Granda Balarezo  
**Concejal Metropolitano**

Señor Abogado  
Eduardo Hussein Del Pozo Fierro  
**Concejal Metropolitano**

Señor Magíster  
Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos  
**Concejal Metropolitano**

Señor Abogado  
Fernando Mauricio Morales Enriquez  
**Concejal Metropolitano**

**Oficio Nro. STHV-2021-0291-O**

**Quito, D.M., 26 de marzo de 2021**

Señor Arquitecto  
Mauricio Ernesto Marín Echeverría  
**Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo**

Señorita Arquitecta  
Karina Belén Suárez Reyes  
**Coordinadora de Planificación de Suelo**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Mauricio Ernesto Marín Echeverría	MM	STHV-DMPPS	2021-03-26	
Aprobado por: Iván Vladimir Tapia Guijarro	IVTG	STHV	2021-03-26	

