

Oficio Nro. STHV-2021-0479-O
Quito, D.M., 17 de mayo de 2021

Asunto: Respuesta a observaciones del Concejal Fernando Morales.

Señor Abogado
Fernando Mauricio Morales Enriquez
Concejal Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Me refiero al oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0084-O de 04 de mayo de 2021 y oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0089-O de 09 de mayo de 2021 con los cuales el Concejal Metropolitano, Abg. Fernando Mauricio Morales Enríquez, realiza varias solicitudes a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

- En el oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0084-O requiere “(...) *remitir un informe detallado, respecto a las contrataciones realizadas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda desde el año 2019 para la elaboración de los Instrumentos de Planificación y Gestión Territorial – Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS, donde se indique el presupuesto destinado a estas contrataciones, el listado de funcionarios contratados para este efecto, profesión, remuneraciones, plazo de contratación, así como también los informes y/o productos entregados en el desarrollo de su gestión.*”

En respuesta al oficio en mención, es necesario indicar lo siguiente:

En el año 2019 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda junto con la Secretaría General de Planificación, el Instituto Metropolitano de Planificación Urbana y el Instituto de la Ciudad, conforman un comité interinstitucional para el inicio del proceso de formulación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), mismo que de acuerdo a la normativa nacional vigente, requiere de un diagnóstico territorial, un diagnóstico del plan vigente, la propuesta del plan basada en objetivos de desarrollo, el modelo territorial actual y deseado y la propuesta de desarrollo con las acciones sectoriales.

Dentro de estas acciones y compromisos técnicos para el comité conformado, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV) elaboró el diagnóstico territorial como insumo para el PMDOT e inicio del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) durante los últimos meses de 2019. De igual manera la STHV elaboró las matrices sectoriales de objetivos, políticas, programas y proyectos en el primer semestre de 2020 y el modelo territorial actual y deseado durante el 2020, en coordinación con las instituciones que conforman el comité.

Paralelamente, los insumos del diagnóstico y el modelo territorial, constituyen la base técnica que se vincula con el componente estructurante del PUGS, de acuerdo a la norma nacional aprobada por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo. Por lo que fue necesario elaborar estos insumos previo el desarrollo del componente estructurante y urbanístico del PUGS en el año 2020.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo se aprobará junto con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en una misma ordenanza, de acuerdo a lo estipulado por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorio, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) y su reglamento.

Con la finalidad de dar cumplimiento a lo establecido en la ley, en relación al desarrollo de los nuevos instrumentos de planificación (PMDOT y PUGS) y considerando que el personal técnico con el que contaba la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en el año 2019, entidad responsable del desarrollo de los instrumentos de planificación y ordenamiento

Oficio Nro. STHV-2021-0479-O

Quito, D.M., 17 de mayo de 2021

territorial del Distrito Metropolitano de Quito - DMQ, se componía de 8 profesionales, constituyéndose como la totalidad del equipo técnico de planificación para el DMQ (5 profesionales arquitectos con nombramiento, 1 profesional geógrafo con nombramiento y 2 profesionales geógrafos con nombramiento provisional), quienes además desarrollan actividades de responsabilidad de la STHV, referidas a Planes Urbanísticos complementarios (Planes Especiales), Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos (PUA), aplicación de resoluciones para determinar el número de unidades de vivienda por lote mínimo, atención de solicitudes de aplicación de normativa urbanística, actualización del Plan de Uso y Ocupación del Suelo - PUOS, análisis de la normativa aplicada en los procesos de regularización de asentamientos humanos, entre otras; la STHV solicita y motiva el incremento del presupuesto para la contratación de personal técnico multidisciplinario que permita realizar los instrumentos que la ley nacional dispone para los próximos años y el fortalecimiento de la capacidad institucional en la elaboración de propuestas de planificación y ordenamiento territorial. Petición que fue acogida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito.

El personal contratado se integró progresivamente entre los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2019, elaborando inicialmente el documento que contiene el diagnóstico territorial y el modelo territorial actual para el PMDOT, mismo que se adjunta al presente oficio, en el siguiente enlace:

<https://drive.google.com/drive/folders/1N5VxaxhIq3FhDwRaQje-wLM8ITJ119T9?usp=sharing>

Es importante mencionar que una de las debilidades principales encontradas en el diagnóstico de los instrumentos de planificación vigentes, fue que el PMDOT y el PUOS no se articulan en sus estrategias de desarrollo territorial, imposibilitando la consolidación del Modelo Territorial planteado. El desarrollo del nuevo instrumento de planificación PUGS, se formula a través de dos componentes cuyo objetivo es articular la norma urbanística con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo deberá cumplir con los siguientes objetivos:

- Establecer el modelo de ocupación del suelo, su clasificación y subclasificación, normar los tratamientos, usos y aprovechamientos, en consecuencia con los principios rectores y derechos del ordenamiento territorial.
- Regular el uso, ocupación, edificabilidad y gestión del suelo urbano y rural, en articulación con la visión, objetivos estratégicos, políticas públicas y Modelo Territorial Deseado del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- Instrumentalizar la gestión del suelo en busca de una distribución equitativa de cargas y beneficios.

Para cumplir con la elaboración de los mencionados planes y dar continuidad al trabajo iniciado en el último trimestre del año 2019 con el PMDOT, el 20 de enero de 2020 se realiza la solicitud de contratación del personal técnico bajo la modalidad de contratos por servicios ocasionales, la cual fue aprobada según el POA institucional y el presupuesto aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito.

Durante el primer semestre del año 2020 el equipo técnico desarrolló un primer documento del modelo territorial deseado; recopilación de información sectorial y nacional; elaboración de insumos técnicos y cartográficos para el trabajo del plan de Uso y Gestión del Suelo; el diagnóstico de variables territoriales utilizadas para el componente estructurante del plan, como resultado de este análisis (más de 1000 unidades analizadas), en el mes de abril se obtuvieron datos territoriales para todo el DMQ, respecto a densidades, ocupación del suelo, conflictos de límites entre el suelo urbano y rural, cobertura de equipamientos, cobertura de servicios, cobertura de infraestructura vial; la clasificación y subclasificación del suelo del PUGS que forma parte del componente estructurante, y las matrices de acciones sectoriales para el PMDOT.

Oficio Nro. STHV-2021-0479-O

Quito, D.M., 17 de mayo de 2021

Dentro de esta etapa y con el objetivo de asegurar la calidad del trabajo realizado en el PMDOT y PUGS, basado en cumplimiento de legislación nacional y el aporte desde una visión y perspectiva de experiencias y referentes internacionales, en el mes de marzo de 2020 la STHV gestiona y realiza un taller estratégico con el experto internacional Arq. Joseph Maria Llop, ex Director de Planificación y Vicealcalde de la ciudad de Barcelona (referente mundial de urbanismo), actual catedrático UNESCO y director de la maestría de planificación territorial de la Universidad Politécnica de Cataluña, lo cual permitió aclarar decisiones normativas y estrategias incorporadas a los instrumentos de planificación.

Los avances de los productos del componente estructurante del PUGS, fueron remitidos a la Comisión de Uso de Suelo mediante oficio Nro. STHV-2020-0353-O del 17 de mayo de 2020.

De igual manera, con el objetivo de asegurar la calidad del trabajo realizado en el PMDOT y PUGS, en el mes de junio de 2020, la STHV gestiona y realiza un programa de talleres con expertos internacionales del más alto grado en materia de planificación urbana de España, Colombia y Brasil, con el apoyo de ONU-HABITAT, para validar el avance de estrategias y metodologías utilizadas en los instrumentos de planificación del DMQ. Se destaca la participación de expertos y autoridades del Departamento Nacional de Planeación de Colombia, que elaboraron la Ley 388 de ese país y los POT de Bogotá y Medellín, instrumentos utilizados como referentes para la construcción de la LOOTUGS de Ecuador.

Se remite la documentación de respaldo del taller en el siguiente enlace:

<https://drive.google.com/drive/folders/18jqmhoX1wSikzTJGSuPfoafLj815AgdO?usp=sharing>

Desde los meses de junio y julio se delimitan los polígonos de intervención territorial y se conceptualizan los tratamientos urbanísticos que el PUGS del DMQ incluirá, basados en lo establecido en la LOOTUGS.

Adicionalmente, con el objetivo de asegurar que los instrumentos de planificación (PMDOT y PUGS) se enmarquen dentro de lo establecido en la ley, en el mes de julio de 2020, la STHV gestiona y realiza dos talleres de trabajo para la validación de avances con expertos nacionales que fueron parte del equipo redactor de la LOOTUGS de Ecuador.

A partir del mes de agosto de 2020 se delimitan los tratamientos urbanísticos para los polígonos de intervención territorial, que constituyen zonas homogéneas donde se aplicarán las políticas públicas y la normativa urbana; se desarrolla el componente urbanístico del PUGS, especialmente la definición de la nueva norma para el DMQ respecto a usos de suelo, edificabilidades básicas, generales máximas y específicas máximas; e inicia el desarrollo de la conceptualización de instrumentos de gestión como: concesión onerosa de derechos que plantea una nueva fórmula aplicada a todos los futuros incrementos de aprovechamiento de suelo; banco de suelos con la identificación de predios públicos de oportunidad para desarrollo; estándares urbanísticos aplicados a las edificabilidades.

En el mes de agosto hasta el mes de noviembre de 2020, la STHV presenta la propuesta del cronograma de Participación Ciudadana para el PUGS, aprobado bajo resolución de la Comisión de Uso de Suelo (CUS), en donde se realizan jornadas de socialización de los avances del PUGS, tanto para el componente estructurante como el urbanístico del plan. A estas jornadas se invitaron a los asesores de los Concejales que forman parte de la CUS, presidentes de los gobiernos parroquiales, administraciones zonales, representantes de la Asamblea de Quito y representantes ciudadanos que los GAD Parroquiales consideraron pertinentes. Se han desarrollado más de 70 jornadas entre socializaciones, talleres de trabajo virtual y en territorio y recorridos en las parroquias, información que fue remitida a la Comisión de Uso de Suelo. Esta información fue ya remitida para conocimiento de la CUS y a través del presente documento se remite nuevamente a través del siguiente enlace:

<https://drive.google.com/drive/folders/1-k5WPiqqiO7LqatOG7gvbdKsyMdeKROv>

Oficio Nro. STHV-2021-0479-O

Quito, D.M., 17 de mayo de 2021

En 31 de diciembre de 2020 mediante Oficio Nro. STHV-2020-1129-O se entrega la propuesta técnica del PUGS de Quito al Alcalde Metropolitano y a todos los miembros de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito, que contiene el avance del componente urbanístico del PUGS y sus instrumentos de gestión.

En enero de 2021 se solicita la contratación del personal técnico que laboró en esta Secretaría durante el año 2020 con el objetivo de dar continuidad al desarrollo de los instrumentos de planificación establecidos en la ley, el cual fue aprobado de acuerdo al POA institucional y al presupuesto aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito.

Con los avances de los diferentes instrumentos, en el primer trimestre de 2021 se consolida el documento del PMDOT que incluye la propuesta definitiva del Modelo Territorial Deseado, proceso realizado a través de talleres con la Secretaría General de Planificación. Este documento ha sido remitido a la Comisión de Planificación Estratégica.

Hasta el mes de abril de 2021, la STHV ha realizado los ajustes a la propuesta urbanística del PUGS basado los procesos de socialización y en las presentaciones del PUGS en el seno de la CUS, como parte de un amplio proceso de participación ciudadana. Adicionalmente, se está consolidando el documento de texto de ordenanza PMDOT-PUGS en coordinación con la Secretaría General de Planificación y la Comisión de Planificación Estratégica, como también la propuesta del documento del Plan de Uso y Gestión del Suelo DMQ, la memoria técnica del plan y el proyecto de ordenanza reformativa del Libro IV del Código Municipal, este último se encuentra en proceso de elaboración y se remitirá como documento de propuesta a la Comisión de Uso de Suelo durante la última semana del presente mes de mayo de 2021.

Es necesario precisar que el equipo técnico contratado, como funcionarios bajo la modalidad de contratos ocasionales de esta Secretaría, no realiza únicamente un solo producto, sus funciones no se basan únicamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, sino todas las actividades referentes a instrumentos de planificación y ordenamiento territorial, acogiendo la disposición de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo que señala que los municipios del país deberán actualizar todos sus instrumentos normativos. En este sentido, el equipo de esta Secretaría ha trabajado, entre otros, en los siguientes proyectos e instrumentos:

- Elaboración de políticas, objetivos, programas y proyectos del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- Modelo Territorial Deseado del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que ha sido remitido a la Secretaría General de Planificación y se encuentra en tratamiento de la Comisión de Planificación Estratégica.
- Plan de Uso y Gestión de Suelo con su componente estructurante, urbanístico, estándares urbanísticos e instrumentos de gestión de suelo.
- Instrumentos de planificación complementaria como la propuesta de Plan Especial de la parroquia Pifo que fue enviada a la Comisión de Uso de Suelo con oficio Nro. STHV-2020-0837-O.
- Propuesta de reforma del Libro IV del Código Municipal, referente al Libro Suelo, misma que será enviada a la Comisión de Uso de Suelo a finales del mes de mayo de 2021.
- Coordinación con la Secretaría de Ambiente y la Mancomunidad del Chocó Andino para la incorporación de la propuesta técnica del ACUS Chocó Andino.
- Coordinación y delimitación de la normativa del ACUS Mojanda Cambugán, iniciativa de la Secretaría de Ambiente y la Comisión de Ambiente.
- Proyecto de ordenanza reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 0036, del Plan Especial de La Mariscal.
- Análisis de la normativa urbanística del Barrio La Floresta, trabajo realizado con el Comité del Barrio La Floresta.

Oficio Nro. STHV-2021-0479-O

Quito, D.M., 17 de mayo de 2021

- Inicio del proyecto de ordenanza para las Áreas Históricas del DMQ, trabajo que se encuentra en desarrollo en la actualidad con el equipo asesor de los Concejales que conforman la Comisión de Áreas Históricas.
- Ordenanza de Vivienda.
- Coordinación técnica para la georreferenciación de los límites de la ordenanza de barrios de iniciativa del Sr. Vicealcalde.
- Inicio del desarrollo del proyecto de ordenanza para la regularización de asentamientos de hecho, que se elabora desde el mes de abril 2021 con la Unidad Especial Regula Tu Barrio, por solicitud de la Comisión de Ordenamiento Territorial.

Como es de su conocimiento, el Plan de Uso y Gestión de Suelo de Quito no se ha trabajado mediante consultoría sino con el equipo técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que además de elaborar el PUGS y la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, realiza otros instrumentos normativos y otras actividades que son responsabilidad de esta dependencia.

Además se informa que a partir de la aprobación del PMDOT-PUGS, todos los municipios del país deberán iniciar el desarrollo de otros planes, como planes complementarios para los próximos 12 años, conforme dispone la Ley. El PUGS únicamente identifica zonas donde pueden actuar procesos complementarios de planificación, en donde la ley es muy clara en precisar que estos no son parte del PUGS, son instrumentos distintos y posteriores a su aprobación, mismos que se desarrollarán en función de las necesidades de implementación.

La planificación del territorio no es un proceso estático sino un continuo ejercicio de creación, desarrollo e implementación de nuevos instrumentos que actúan entre sí y que se aplican para mejorar la gestión municipal. Se remite como anexo al presente documento, una matriz con los datos del personal de la STHV que labora con contratos ocasionales y que ha colaborado en la formulación del PUGS, insistiendo y aclarando una vez más que no es personal exclusivo para el desarrollo de un solo instrumento sino de todas las actividades descritas que realiza esta Secretaría.

La matriz se encuentra en el siguiente enlace:

https://drive.google.com/drive/folders/1NkH17cskhNqrJdGQDrLJ2j4fA5Uo_FW?usp=sharing

- En el oficio GADDMQ-DC-FME-2021-0089-O de 09 de mayo de 2021 se realizan varias observaciones, que serán respondidas en el mismo orden que se plantean.
- ***“Debo indicar, que la entrega de información por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, sigue siendo INCOMPLETA; adicionalmente resalto que varias de las afirmaciones realizadas por el Arq. Iván Tapia, Secretario de esta entidad, dentro del oficio Nro. STHV-2021-0345-O, de fecha 12 de abril de 2021, no son coherentes con la documentación entregada en el enlace en referencia, y esto se evidencia en el desarrollo de este documento. Por lo antes referido, insisto en la entrega de la siguiente documentación con carácter urgente, de manera inmediata:***

1. Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

2. Proyecto de Ordenanza del Plan de Uso y Gestión de Suelo que incluya el desarrollo de sus tres componentes, así como todos sus anexos, mapas claramente codificados y con firma de responsabilidad.”

Respuesta: De acuerdo a lo dispuesto por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y su reglamento, el PMDOT y el PUGS se aprueban bajo una misma ordenanza. Los Planes son documentos

Oficio Nro. STHV-2021-0479-O

Quito, D.M., 17 de mayo de 2021

anexos a la ordenanza que los aprueba.

El proyecto de Ordenanza del PMDOT – PUGS se está trabajando en conjunto con la Secretaría General de Planificación, cuyo tratamiento se realiza a través de la Comisión de Planificación Estratégica, quienes también tienen conocimiento del cuerpo Anexo que contiene el PMDOT.

El siguiente enlace contiene el proyecto de ordenanza en mención:

<https://drive.google.com/drive/folders/1VUrgQ71fIkqcgVm5bLi9ZYqzLRIZmHHv?usp=sharing>

El proyecto Plan de Uso y Gestión de Suelo se envía a través del oficio STHV-2021-0470-O de 16 de mayo de 2021.

3. Proyecto de Ordenanza del Régimen de Suelo.

Respuesta: El Régimen de Suelo se encuentra dentro del Libro IV del Código Municipal. Para su reforma, es necesario culminar todos los aspectos normativos del Plan de Uso y Gestión de Suelo, mismos que permitirán la incorporación al Libro Suelo del Código Municipal.

Con la finalización de la propuesta del PUGS, esta Secretaría se encuentra elaborando el proyecto de ordenanza reformativa del Libro IV del Código Municipal, el cual se encuentra en proceso de elaboración y se remitirá a la Comisión de Uso de Suelo la última semana del presente mes de mayo de 2020.

4. Criterio técnico que sustente la determinación efectuada por el Arq. Iván Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, en el oficio Nro. STHV-2021-0345-O, de fecha 12 de abril de 202, mediante el cual, afirma lo siguiente: “...que una vez aprobado el PUGS, esta instancia nacional deberá iniciar el proceso de actualización de los límites del Distrito Metropolitano de Quito”

5. Adicionalmente solicito mantener una mesa técnica de trabajo coordinada por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante la cual se convoque a representantes del CONALI, Gobiernos Autónomos Descentralizados limítrofes y sus correspondientes autoridades locales, y miembros de la Comisión de Uso de Suelo.

Respuesta: La Ley para la Fijación de Límites Territoriales Internos, publicada en el Registro Oficial, Suplemento, No. 934 de 16 de abril de 2013, tiene como objeto: “establecer normas claras y adecuadas que permitan fijar de manera precisa y definitiva los límites territoriales internos a través de: a) Procedimientos opcionales de solución de conflictos que pongan fin a las controversias existentes o que pudieren existir; b) La ratificación de los límites preexistentes que cuentan con sustento jurídico, técnico y social respecto de los cuales no existe controversia; y, c) Reglas sobre la definición limítrofe de las circunscripciones territoriales que se crearen.”, de conformidad a su artículo 1.

El artículo 4 *Ibidem*, establece que se reconocen, convalidan y ratifican todos los límites territoriales internos, sobre los cuales no se haya presentado controversia.

El Ministerio de Gobierno, a través de la Dirección de Articulación de Política entre Niveles de Gobierno, en cumplimiento de las funciones previstas en el artículo 20 de la Ley para la Fijación de Límites Territoriales Internos y artículo 5 del Reglamento para su aplicación, formuló el “INFORME REFERENTE AL DIAGNÓSTICO TÉCNICO, JURÍDICO Y SOCIAL DE LOS LÍMITES TERRITORIALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO Y SUS PARROQUIAS RURALES CONSTITUTIVAS: OCTUBRE 2020”, remitido mediante oficio No. Oficio Nro. MDG-VDG-2021-0022-OF de 24 de marzo de 2021 y que se adjunta a la presente comunicación. Este informe fue solicitado en el marco del proyecto de ordenanza de Delimitación de

Oficio Nro. STHV-2021-0479-O

Quito, D.M., 17 de mayo de 2021

Barrios del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2020-0385 de fecha 17 de septiembre de 2020.

En referencia a lo antes expuesto, esta Secretaría coordinará la reunión requerida con las entidades solicitadas. Además, los detalles técnicos sobre el informe remitido se presentan en el apartado observaciones en la pregunta 5.

Es importante mencionar que los límites territoriales cantonales establecidos y remitidos por el ente rector en límites internos del Ecuador (CONALI), son las referencias oficiales que se están utilizando en la elaboración del PUGS de Quito, con el objetivo de no interferir en la planificación de otros cantones y su jurisdicción. Por otra parte, los límites internos parroquiales del DMQ, no afectan a la normativa establecida en la planificación de uso y gestión de suelo pues **el PUGS no define límites políticos administrativos**; los mismos están dentro de la jurisdicción del Distrito Metropolitano de Quito que tiene la competencia exclusiva para su planificación cantonal urbana y rural, sin embargo es importante coordinar con el ente rector en límites internos del Ecuador, una vez aprobado el PUGS de Quito para, de ser necesario, la validación y actualización únicamente de límites internos parroquiales, pues los límites cantonales están definidos oficialmente y están siendo utilizados en el PUGS del DMQ.

Me permito insistir en que el PUGS no establece, modifica o define límites políticos administrativos del DMQ, los mismos fueron remitidos oficialmente por el ente rector en límites internos del Ecuador. Se remite documentación al respecto:

<https://drive.google.com/drive/folders/17dIV68IPBlmJBvpx2e36VI5L6vb949?usp=sharing>

6. Archivos en formato SHAPEFILE, para efectos de revisión.

Respuesta: En el siguiente enlace se remite el shapefile de la normativa del Plan de Uso y Gestión del Suelo:

<https://drive.google.com/drive/folders/1fFvqirBBTkkVx1E-Z01btEBhzZpDkm1p?usp=sharing>

Es importante mencionar que la información remitida no es de carácter público pues no ha sido aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito y podría generar procesos de especulación de suelo y falsas expectativas de aprovechamiento urbano, ya que la misma no es definitiva y puede ser susceptible de modificaciones y actualizaciones según los aportes recibidos por parte de los diferentes actores en el marco de las presentaciones del PUGS lideradas por la CUS, los procesos de socialización llevados por la STHV y las observaciones que sean realizadas en el seno del Concejo Metropolitano una vez que entre en el proceso legislativo para su aprobación.

- ***“Una vez revisada la información desarrollada por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, este Despacho, insiste por segunda ocasión, en la entrega de información conforme las observaciones contenidas en el oficio No. GADDMQ-DC-FME-2021-0066-O, de fecha 1 de abril de 2021...”***

Se detallan de la siguiente manera:

a) Observaciones Generales:

“ 1. (...)Por tal razón, se insiste en la solicitud realizada por la Comisión de uso de Suelo mediante Resolución No. 019-CUS-2021; y, se solicita se remita el modelo de gestión, que incluye la valoración económica mediante el cálculo de la concesión onerosa de derechos para el Municipio del Distrito

Oficio Nro. STHV-2021-0479-O

Quito, D.M., 17 de mayo de 2021

Metropolitano de Quito, en razón de los cambios de aprovechamiento de suelo efectuados por el Plan de Uso de Suelo realizado por la Secretaría a su cargo”.

Mediante oficio Nro. STHV-2021-0345-O, de fecha 12 de abril de 2021, el Arq. Iván Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite una metodología del cálculo, que NO especifica los valores económicos derivados del cálculo de la concesión onerosa de derechos para el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en razón de los cambios de aprovechamiento de suelo efectuados por el Plan de Uso de Suelo y Gestión de Suelo desarrollado por la Secretaría en referencia.

La información entregada con fecha 12 de abril de 2021, hace referencia a las fórmulas empleadas por la Dirección Metropolitana de Catastro para valoración de usos del suelo, y una fusión entre la propuesta de ordenanza para la reactivación económica y la copia de definiciones, por ejemplo, el párrafo:

“3.1. Método de comparación o de mercado Es la técnica valatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.” Se obtiene de la siguiente página web:

<https://www.propiedadesyavaluos.com/metodos-de-valoracion/>.

Esta mezcla de definiciones, cálculos y metodologías, sin un sustento numérico avalado y firmado por un responsable en el área de las ciencias económicas urbanas, sería susceptible a posibles errores en su aplicación.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con esta respuesta, NO cumple con la entrega de lo solicitado mediante oficio No. GADDMQ-DC-FME-2021-0066-O, de fecha 1 de abril de 2021, por lo tanto, se insiste en la solicitud del modelo de gestión, que incluye la valoración económica mediante el cálculo de la concesión onerosa de derechos para el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en razón de los cambios de aprovechamiento de suelo efectuados por el Plan de Uso de Suelo realizado por la Secretaría a su cargo.”

Respuesta: Adicional a la información remitida, se aclara que la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo habla del desarrollo de instrumentos de gestión de Suelo para su aplicación en la norma urbanística. Para el entendimiento del alcance de este instrumento señalo lo siguiente:

- En cuanto a su requerimiento, el cual menciona: “...se insiste en la solicitud del modelo de gestión, que incluye la valoración económica mediante el cálculo de la concesión onerosa de derechos para el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito...”, me permito comentar lo siguiente:

De conformidad con lo establecido en el Art. 47 de la LOOTUGS, 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.” El referido artículo determina que la gestión del suelo se efectuará por medio 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

Es meritorio recalcar que, la aplicación de los instrumentos de gestión “...está sujeta a las determinaciones del

Oficio Nro. STHV-2021-0479-O

Quito, D.M., 17 de mayo de 2021

plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen”.

El numeral 4, del artículo 47 de la LOOTUGS hace referencia a los “*Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano*”, entre los cuales se encuentra la Concesión Onerosa de Derechos, cuyo ámbito de aplicación, entre otros, es el mayor aprovechamiento urbanístico de forma onerosa. Al respecto el Art. 71 y 72 de la Ley antes referida, conceptualiza la concesión onerosa de derechos y sus ámbitos de aplicación, determinando:

“...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.

Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar 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, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo.”

La concesión onerosa de derechos, al constituir un instrumento de financiamiento del desarrollo urbano, a su vez un instrumento de gestión del suelo, no puede ser entendida como un modelo de gestión del suelo.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (“*LOOTUGS*”) concibe a la gestión del suelo como la acción y el efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios de planificación, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Finalmente, es importante mencionar que la LOOTUGS, en relación a los instrumentos de financiamiento urbano y aplicación de Concesión Onerosa de Derechos (COD) a través de la autorización de mayor aprovechamiento urbanístico, hace siempre referencia a la existencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus instrumentos de planificación complementarios y en consecuencia, en las estrategias que los mismos definan. En este contexto, las modificaciones directas de clasificación, uso o aprovechamiento urbano propuestas para consideración del Concejo Metropolitano en el marco del PUGS, no serán objeto de cobro por concepto de COD, ya que las mismas responden a un análisis territorial enmarcado en los procesos de evolución urbana cronológica de la ciudad y las estrategias de desarrollo del Modelo Territorial Deseado para el DMQ, mas no a procesos de beneficio urbanístico o expansión urbana proyectada, los cuales se los considerará dentro de los polígonos para instrumentos de planificación complementaria (Planes Parciales) con sus respectivos análisis de cargas y beneficios.

Oficio Nro. STHV-2021-0479-O

Quito, D.M., 17 de mayo de 2021

Los tres escenarios que serán producto de cobro por captura de plusvalía por beneficios urbanísticos, a través de COD establecidos en el LOOTUGS son:

1. Cambio de Clasificación de suelo: cobro que se aplicará y ejecutará a través de Planes Parciales de Expansión Urbana posteriores a la aprobación del PUGS.
2. Cambio de Uso de Suelo: cobro que se aplicará y ejecutará a través de Planes Parciales posteriores a la aprobación del PUGS.
3. Mayor aprovechamiento urbanístico: cobro que se realizará a través del aprovechamiento de los 3 tipos de edificabilidades establecidos en el Ley; a) Edificabilidad Básica (No se cobra); b) Edificabilidad General Máxima (Si se cobra) y; c) Edificabilidad Específica Máxima (Si se cobra). Adicionalmente, la determinación de nuevas edificabilidades, que no hayan sido consideradas en el PUGS y que sean motivo de cobro a través de COD, se podrán realizar únicamente a través de Planes Parciales posteriores a la aprobación del PUGS.

Para un mayor entendimiento de los procesos de captura de plusvalía y financiamiento urbano en el marco de los Planes de Uso y Gestión de Suelo del país, se informa que se realizarán talleres de capacitación para tomadores de decisión y legisladores a través de entidades multilaterales y expertos en la aplicación de la LOOTUGS.

- En relación a lo mencionado: ***“La información entregada con fecha 12 de abril de 2021, hace referencia a las fórmulas empleadas por la Dirección Metropolitana de Catastro para valoración de usos del suelo, y una fusión entre la propuesta de ordenanza para la reactivación económica y la copia de definiciones, por ejemplo, el párrafo:***

“3.1. Método de comparación o de mercado Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.” Se obtiene de la siguiente página web:
<https://www.propiedadesyavaluos.com/metodos-de-valoracion/>.

Esta mezcla de definiciones, cálculos y metodologías, sin un sustento numérico avalado y firmado por un responsable en el área de las ciencias económicas urbanas, sería susceptible a posibles errores en su aplicación.” me permito indicar lo siguiente:

Construcción de la nueva fórmula para el cobro de la concesión onerosa de derechos (COD).

- ***Objetivos de la fórmula de la concesión onerosa de derechos:***
 - a) Garantizar la participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, en concordancia con el Artículo 72 de la LOOTUGS, el cual establece que ***“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”.*** (Énfasis inserto)

Oficio Nro. STHV-2021-0479-O

Quito, D.M., 17 de mayo de 2021

a) Determinar el **plusvalor del suelo generado por la planificación urbanística y el desarrollo urbano**. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (“*MDMQ*”) requiere conocer el plusvalor o beneficio económico que va obtener el propietario del suelo (privado) generado por el otorgamiento oneroso de mayor aprovechamiento del suelo otorgado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o los instrumentos de planificación complementarios.

a) Determinar el **porcentaje de participación del Municipio en el plusvalor o beneficio económico generado por la planificación urbanística y el desarrollo urbano**. El MDMQ debe capturar un porcentaje de participación en el plusvalor del suelo generado por la planificación urbanística y el desarrollo urbano, por lo cual el objetivo de la metodología es definir ese porcentaje a ser recaudado y cuyo objetivo será financiar el desarrollo urbano del Distrito Metropolitano de Quito (“*DMQ*”), a través de obras como menciona el Artículo 73 de la LOOTUGS “(...) *Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad*”

● *Desafíos actuales en el MDMQ para determinar el plusvalor*

a) Los valores correspondientes al Área de Intervención Valorativa (“*AIVA*”), disponibles en catastro, generalmente tienen un margen de error que puede llegar a ser del 25% respecto a los valores de mercado del suelo, tal como sucede en algunas ciudades de Latinoamérica, de acuerdo al Lincoln Institute of Land Policy.

a) Los valores “*AIVA*” son estáticos y no reflejan la dinámica de los nuevos aprovechamientos urbanísticos que se otorgan a través de normativa urbanística, ni reflejan la dinámica de mercado, como la situación económica que se vivió a nivel mundial por la emergencia sanitaria ocasionada por la COVID-19.

a) La metodología para determinar los valores del “*AIVA*” se los representa por medio de polígonos o zonas homogéneas como menciona la normativa, por lo cual, los valores del suelo se establecen a través de grandes polígonos. Por tal razón, las *AIVAs* no representan un valor exacto de predio a predio.

● *Estrategias para construir la fórmula COD*

a. Análisis de los métodos/técnicas existentes a nivel nacional e internacional de valuación que permiten determinar el valor del suelo de manera más ajustada a la dinámica económica de mercado y a la generada por la planificación urbanística y el desarrollo urbano. De la revisión bibliográfica respecto a los métodos/técnicas de valuación utilizados a nivel nacional e internacional, se seleccionaron los tres métodos más referenciados en

Oficio Nro. STHV-2021-0479-O

Quito, D.M., 17 de mayo de 2021

Latinoamérica, los cuales son: i) método de comparación o de mercado, ii) método de capitalización de rentas o ingresos; y, iii) método (técnica) residual. Las definiciones de los métodos/técnicas de valuación antes mencionados son tomados del Instituto Agustín Codazzi, ya que es uno de los institutos con más trayectoria en el uso de este tipo de métodos/técnicas.

b. Analizar los recursos disponibles en el MDMQ tales como: data, instituciones municipales competentes, legislación, equipo técnico, entre otros; para determinar la metodología más apropiada para la construcción de la fórmula.

Tabla resumen de la data e instituciones municipales existentes en el DMQ

Oficio Nro. STHV-2021-0479-O
Quito, D.M., 17 de mayo de 2021

Código	Nombre	Descripción	Observaciones	Estado
001	001	001	001	001
002	002	002	002	002
003	003	003	003	003
004	004	004	004	004
005	005	005	005	005
006	006	006	006	006
007	007	007	007	007
008	008	008	008	008
009	009	009	009	009
010	010	010	010	010
011	011	011	011	011
012	012	012	012	012
013	013	013	013	013
014	014	014	014	014
015	015	015	015	015
016	016	016	016	016
017	017	017	017	017
018	018	018	018	018
019	019	019	019	019
020	020	020	020	020
021	021	021	021	021
022	022	022	022	022
023	023	023	023	023
024	024	024	024	024
025	025	025	025	025
026	026	026	026	026
027	027	027	027	027
028	028	028	028	028
029	029	029	029	029
030	030	030	030	030
031	031	031	031	031
032	032	032	032	032
033	033	033	033	033
034	034	034	034	034
035	035	035	035	035
036	036	036	036	036
037	037	037	037	037
038	038	038	038	038
039	039	039	039	039
040	040	040	040	040
041	041	041	041	041
042	042	042	042	042
043	043	043	043	043
044	044	044	044	044
045	045	045	045	045
046	046	046	046	046
047	047	047	047	047
048	048	048	048	048
049	049	049	049	049
050	050	050	050	050
051	051	051	051	051
052	052	052	052	052
053	053	053	053	053
054	054	054	054	054
055	055	055	055	055
056	056	056	056	056
057	057	057	057	057
058	058	058	058	058
059	059	059	059	059
060	060	060	060	060
061	061	061	061	061
062	062	062	062	062
063	063	063	063	063
064	064	064	064	064
065	065	065	065	065
066	066	066	066	066
067	067	067	067	067
068	068	068	068	068
069	069	069	069	069
070	070	070	070	070
071	071	071	071	071
072	072	072	072	072
073	073	073	073	073
074	074	074	074	074
075	075	075	075	075
076	076	076	076	076
077	077	077	077	077
078	078	078	078	078
079	079	079	079	079
080	080	080	080	080
081	081	081	081	081
082	082	082	082	082
083	083	083	083	083
084	084	084	084	084
085	085	085	085	085
086	086	086	086	086
087	087	087	087	087
088	088	088	088	088
089	089	089	089	089
090	090	090	090	090
091	091	091	091	091
092	092	092	092	092
093	093	093	093	093
094	094	094	094	094
095	095	095	095	095
096	096	096	096	096
097	097	097	097	097
098	098	098	098	098
099	099	099	099	099
100	100	100	100	100

- c. Para la construcción de la fórmula, se seleccionó el “método/técnica residual” como base teórica, ya que es el que más se acopla a los recursos antes mencionados y a la realidad económica, morfológica, social, entre otros, del DMQ y los recursos/medios que dispone el MDMQ.
- d. Para la construcción de la fórmula, se seleccionó el “método/técnica residual” como base teórica, ya que es el que más se acopla a los recursos antes mencionados y a la realidad económica, morfológica, social, entre otros,

Oficio Nro. STHV-2021-0479-O
Quito, D.M., 17 de mayo de 2021

del DMQ y los recursos/medios que dispone el MDMQ.

e. Al seleccionar el “método/técnica residual”, se debía comprobar la funcionalidad de la fórmula bajo los siguientes criterios: i) Alinear la metodología a la propuesta del Plan de Uso y Gestión del Suelo, ii) Dinámica económica del sector inmobiliario del DMQ, en base a la información histórica existente.

f. Para comprobar la construcción de la fórmula mediante el “método/técnica residual” se hace uso de las herramientas y técnicas estadísticas y econométricas.

Tabla resumen de la estimación del peso porcentual del valor del suelo en la estructura del costo (Modelo econométrico “Hedónico de precios”)

Resumen		DETALLE	
Estadísticas de la regresión		Precio de venta m ²	VALOR
Coefficiente de correlación múltiple	0,92893304	Costo por m ² (80%)	9338,73
Coefficiente de determinación R ²	0,862912877	Peso del suelo en el costo	30%
R ² ajustado	0,863847411	Peso del suelo en el precio de venta	7,8%
Error típico	22832,50527		
Observaciones	4391		

	Coefficientes	Error típico	Estadística t	Probabilidad	Inferior 95%	Superior 95%	Inferior 95.0%	Superior 95.0%
Intersección	-40575,79984	930,7620909	-44,06762641	0	-42380,98208	-38770,61759	-42380,98208	-38770,61759
Área m ² de Construcción	966,537994	9,057413141	106,6902855	0	948,5806585	984,0953296	948,5806585	984,0953296
Área m ² de terreno	81,07488208	6,902642629	11,89028413	4,34208E-22	68,54154005	95,60722411	68,54154005	95,60722411

Fuente: Dinámica inmobiliaria de Quito, Año 2001 – 2013.
Elaboración: STHV, 2021

NOTA: La construcción y metodología completa de la propuesta de la fórmula de la concesión onerosa de derechos se encuentra en la memoria técnica No. L4-IGF-MT-04_Instrumento de Financiamiento COD y sus respectivos Anexos del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

- En relación a lo mencionado en su oficio, respecto a: “*Mediante oficio Nro. STHV-2021-0345-O, de fecha 12 de abril de 2021, el Arq. Iván Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite una metodología del cálculo, que NO especifica los valores económicos derivados del cálculo de la concesión onerosa de derechos para el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en razón de los cambios de aprovechamiento de suelo efectuados por el Plan de Uso de Suelo y Gestión de Suelo desarrollado por la Secretaría en referencia.*”, me permito señalar lo siguiente:

Estimación del monto a recaudar (valoración económica) por medio del Instrumento de Financiamiento del desarrollo urbano: concesión onerosa de derechos (COD) en razón de los cambios de aprovechamiento de suelo efectuados por la propuesta del Plan de Uso y Gestión de Suelo

Según las edificabilidades general máxima y específica máxima de la propuesta del Plan de Uso y Gestión del Suelo, se realizaron las corridas financieras con la propuesta de la fórmula de la concesión onerosa de derechos para conocer la estimación del monto a recaudar (valoración económica) por el correspondiente aprovechamiento del suelo. Para dicho cálculo se efectuaron los siguientes procedimientos:

- Fusión/consolidación de las bases de datos: i) Data de aprovechamientos de suelo propuestos por el PUGS, ii) Data de lotes y predios que constan en el catastro del DMQ.

Oficio Nro. STHV-2021-0479-O

Quito, D.M., 17 de mayo de 2021

- a) Cálculo de las áreas excedentes ("Ae") de aprovechamiento a nivel de predio (área útil de las edificabilidades máximas).

- a) Cálculo del monto estimado a recaudar a través de la fórmula propuesta para el cobro de la concesión onerosa de derechos. Es importante mencionar que para el cálculo se consideraron las siguientes hipótesis:
 1. Que todas las construcciones aprovechan el 100% de pisos/metros cuadrados excedentes (área útil de las edificabilidades máximas) otorgados por la propuesta PUGS.

 1. Que únicamente los predios que cumplen con el "área habilitante del lote mínimo" exigido por el PUGS, aprovechan el 100% de pisos/metros cuadrados excedentes (área útil de las edificabilidades máximas).

 1. Que el costo de construcción base por metro cuadrado del proyecto, para las construcciones de tipología B, C, D y E son de sistema constructivo "Hormigón Armado" y de Propiedad Horizontal ("PH"), en concordancia con la Norma Técnica vigente para la Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

 1. Que el costo de construcción base por metro cuadrado del proyecto, para las construcciones de tipología A son de sistema constructivo "Ladrillo/Bloque" y de Unipropiedad ("UP") - Propiedad Horizontal ("PH"), en concordancia con la Norma Técnica vigente para la Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

 1. Que los "usos de las construcciones (Fu)", pudiendo ser éstos: oficina, comercio, vivienda, están en estrecha relación con el "destino económico", ejemplo: educación, hotel, entre otros que actualmente tiene el predio en el registro de la Dirección Metropolitana de Catastros; y, los "usos principales" asignados por el PUGS, ejemplo: residencial urbano, múltiple, entre otros.

Al efectuarse un ejercicio hipotético y en función de que se desconoce el uso que tendrán los proyectos que apliquen a mayor aprovechamiento urbanístico por medio de las edificabilidades máximas, se planteó la siguiente metodología para la determinación de los usos de construcción ("Fu"):

- a) Se agrupa los predios del DMQ según la categoría de "Uso Principal" asignada por el PUGS.
- b) Para cada categoría de "Uso principal" (grupo de predios con una categoría específica), se determina los 2 o 3 "destinos económicos" con mayor representatividad.
- c) Se relaciona los 2 o 3 "destinos económicos" principales con los "usos constructivos" detallados en la Norma Técnica vigente para la Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito.
- d) Se obtiene un factor de uso promedio para cada categoría de "Uso principal" (grupo de predios con una categoría específica).

Oficio Nro. STHV-2021-0479-O

Quito, D.M., 17 de mayo de 2021

Ejemplo: Los predios del DMQ con uso "Múltiple" (asignado por el PUGS) tienen como destino económico principal (en la base de la Dirección Metropolitana de Catastros): **i. Habitacional** (67% de los predios); y, **ii. Comercial** (13% de los predios). Identificado los destinos económicos más representativos, se toma de la ordenanza de valoración y catastro vigente el factor de uso constructivo correspondiente a "habitacional" y "comercial" y se promedia. De esta manera, aquellos predios del DMQ (para efectos de la simulación de la fórmula) que tenga como "uso principal" la categoría "MULTIPLE" tendrán un factor de uso ("Fu") de 1,14.

Tabla resumen del cálculo de la concesión onerosa de derechos para el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en razón del aprovechamiento de suelo estimados, propuestos por el Plan de Uso de Suelo

ADMINISTRACIÓN ZONAL	Peso del valor del suelo en la estructura del costo (Alfa)				
	10% Economía en recesión (Ejemplo: COVID-19)	12%	15%	18%	20% Economía en auge
CALDERÓN	\$18.842.332	\$22.610.799	\$28.263.498	\$33.916.198	\$37.684.664
ELOY ALFARO	\$33.982.369	\$40.778.843	\$50.973.554	\$61.168.265	\$67.964.739
EUGENIO ESPEJO	\$79.340.520	\$95.208.624	\$119.010.780	\$142.812.936	\$158.681.040
LA DELICIA	\$21.310.030	\$25.572.036	\$31.965.045	\$38.358.054	\$42.620.060
LOS CHILLOS	\$9.629.729	\$11.555.675	\$14.444.594	\$17.333.513	\$19.259.459
MANUELA SAENZ	\$38.757.436	\$46.908.923	\$58.136.154	\$69.763.385	\$77.514.872
QUITUMBE	\$12.156.747	\$14.588.096	\$18.235.120	\$21.882.144	\$24.313.493
TUMBA CO	\$10.937.702	\$13.125.242	\$16.406.553	\$19.687.863	\$21.875.403
TOTAL DMQ	\$224.956.866	\$269.948.239	\$337.435.298	\$404.922.358	\$449.913.731

A manera de ejemplo hipotético, los resultados presentados en la tabla resumen, mismos que fueron calculados en función de las hipótesis antes planteadas, son valores que se recaudarían si se aprovechara todas las edificabilidades máximas, de todos los predios del DMQ. Los cuales son valores netamente hipotéticos ya que existen factores como: edificaciones construidas, volatilidad de los ciclos económicos y sociales, entre otros.

- En relación a lo mencionado en su oficio, respecto a: "(...) *Por tal razón, se insiste en la solicitud realizada por la Comisión de uso de Suelo mediante Resolución No. 019-CUS-2021; y, se solicita se remita el modelo de gestión, que incluye la valoración económica mediante el cálculo de la concesión onerosa de derechos para el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en razón de los cambios de aprovechamiento de suelo efectuados por el Plan de Uso de Suelo realizado por la Secretaría a su cargo.*", me permito indicar lo siguiente:

Comparación económica entre los valores recaudados por concepto de "suelo creado" (ZUAE y ECO-EFICIENCIA) y los montos estimados a recaudar por la propuesta de la nueva fórmula para el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Como un ejercicio hipotético, para llegar a datos aproximados a la posible recaudación de la Concesión Onerosa de Derechos, se hizo una comparación económica con datos existentes de los valores recaudados por concepto de "suelo creado" (ZUAE y ECO-EFICIENCIA) en el período 2012 – 2020, y los montos estimados a recaudar por la propuesta de la nueva fórmula para el Plan de Uso y Gestión de Suelo, si existiese la misma dinámica del mercado, en el mismo periodo de tiempo como se muestra en la siguiente tabla:

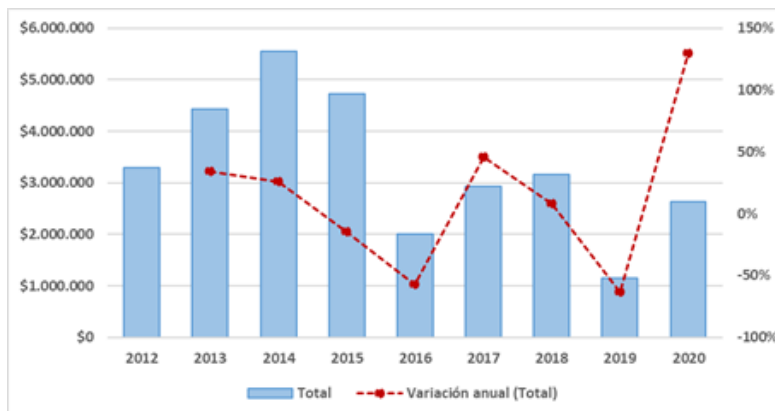
Oficio Nro. STHV-2021-0479-O
Quito, D.M., 17 de mayo de 2021

Estimación propuesta	Peso del valor del suelo en la estructura del costo (Alfa)					Recaudación con la fórmula vigente (Proyectos ZUAE y ECO-EFICIENCIA: 2012-2020)
	10% Economía en recesión (Ejemplo: COVID-19)	12%	15%	18%	20% Economía en auge	
ADMINISTRACIÓN ZONAL						
CAUDERÓN	\$18.842.332	\$22.610.799	\$28.263.498	\$33.936.198	\$37.684.664	\$0
ELOY ALFARO	\$33.982.369	\$40.778.843	\$50.973.554	\$61.168.265	\$67.964.739	\$10.340
EUGENIO ESPEJO	\$79.340.520	\$95.208.624	\$119.010.780	\$142.812.936	\$158.681.040	\$25.941.115
LA DELICIA	\$21.310.030	\$25.572.036	\$31.965.045	\$38.358.054	\$42.620.060	\$2.627.878
LOS CHILLOS	\$9.629.729	\$11.555.675	\$14.444.594	\$17.339.513	\$19.259.459	\$0
MANUELA SAENZ	\$98.757.436	\$46.508.923	\$58.136.154	\$69.769.385	\$77.514.872	\$20.283
QUITUMBE	\$12.156.747	\$14.588.096	\$18.235.120	\$21.882.144	\$24.313.499	\$0
TUMBACO	\$10.937.702	\$13.125.242	\$16.406.553	\$19.687.862	\$21.875.403	\$1.827.589
TOTAL DMQ	\$224.956.866	\$269.948.239	\$337.435.298	\$404.922.358	\$449.913.731	
Montos estimados a recaudar con la nueva fórmula. Recaudación del 6% con la misma dinámica del mercado del periodo 2012 - 2020	\$12.387.205	\$14.864.646	\$18.580.807	\$22.296.969	\$24.774.410	
Monto recaudado en la AZ Eugenio Espejo en el periodo 2012 - 2020				25.341.115		
Monto total estimado a recaudar en la AZ Eugenio Espejo				460.205.329		
Porcentaje recaudado por la dinámica de mercado, respecto al monto total esperado				6%		

Se realizó el mismo ejercicio con la fórmula vigente de la COD y los posibles aprovechamientos de suelo del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (“PUOS”), para obtener los valores hipotéticos si se hubiera aprovechado el 100% de la compra de edificabilidad. Se tomó como ejemplo la Administración Zonal Eugenio Espejo donde más se aplicó la compra de edificabilidad por suelo creado. En el óptimo caso, el valor asciende a \$ 460.205.329; sin embargo, en el periodo del 2012 al 2020, únicamente se recaudó aproximadamente el 6% de \$ 460.205.329.

Tomando de referencia los datos existentes y considerando la misma dinámica económica del periodo 2012 – 2020, se estima la recaudación que se muestra en la tabla, según el valor alfa que se aplique.

Finalmente, es importante mencionar que en el periodo 2012 – 2020 la dinámica del mercado inmobiliario en el DMQ ha sido inestable, como lo representa la línea de variación anual en el siguiente gráfico. Por lo cual no es posible estimar un valor exacto de la concesión onerosa de derechos por mayor aprovechamiento del suelo de la propuesta del Plan de Uso y Gestión del Suelo.



Oficio Nro. STHV-2021-0479-O

Quito, D.M., 17 de mayo de 2021

2. “De igual forma, en razón de lo mencionado en el oficio Nro. STHV-2021-0291-O 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, solicito que toda la información que se envié a este Despacho y a la Comisión de Uso de Suelo, contenga firmas de elaborado y revisado por los funcionarios correspondientes; ya que, en la información anexa a su oficio Nro. STHV-2021-0291-O, se evidencia documentos sin firmas de responsabilidad.”

Respuesta: Se remite el Plan de Uso y Gestión de Suelo con oficio STHV-2021-0470-O de 16 de mayo de 2021, a la Comisión de Uso de Suelo. En el mismo constan los documentos técnicos y mapas con las firmas de responsabilidad correspondientes.

3. “Como es de su conocimiento, el Distrito Metropolitano de Quito se encuentra a pocos meses de cumplir con el plazo estipulado para la aprobación del PMDOT y el PUGS, por tal razón con carácter URGENTE, deberá remitir un cronograma actualizado para la aprobación de estos cuerpos normativos, además del Régimen Administrativo de Uso de Suelo; y, que en su calidad de Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, garantice el cumplimiento del plazo previsto en el ordenamiento jurídico vigente, con el tiempo oportuno para el conocimiento y la revisión por parte del Concejo Metropolitano”.

Respuesta: Como se mencionó anteriormente, la propuesta del Libro IV que incluye la actualización del Régimen Administrativo de Suelo está en proceso de elaboración y se remitirá para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo a finales del presente mes de mayo de 2021.

1. “Con el objetivo de evitar vacíos legales, el instrumento jurídico del Plan de Uso de Suelo PUGS, deberá contener un cronograma de actualización de los otros cuerpos normativos contenidos en el Código Municipal de manera que puedan articularse con el Plan en referencia; y, la ejecución de los respectivos Planes Parciales”.

Respuesta: Los planes complementarios no son Plan de Uso y Gestión del Suelo, la ley claramente establece que se identificarán zonas para la aplicación de futuros planes, pero no que se deberán desarrollar o planificar con anterioridad o dentro del PUGS, sino posterior a la aprobación del mismo.

Dentro del PUGS y en la propuesta de reforma del Código Municipal se han incorporado los nuevos conceptos para los planes complementarios, entre ellos: Planes Parciales, Planes Especiales, Planes Maestros, Planes Zonales. Además se describe el tipo de plan que podría actuar sobre las zonas identificadas. Su desarrollo no forma parte del PUGS.

Al respecto, la LOOTUGS define lo siguiente:

Artículo 13 “De los planes complementarios a los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.- Los planes complementarios son instrumentos de planificación de los niveles de gobierno regional, provincial, municipal y metropolitano, que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. Estos podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva, o a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas”.

Con esta precisión se concluye que el Plan de Uso y Gestión de Suelo y los planes complementarios son instrumentos independientes en aplicación y alcance. Cada instrumento complementario se aplicará y

Oficio Nro. STHV-2021-0479-O

Quito, D.M., 17 de mayo de 2021

desarrollará de acuerdo a su necesidad, en el momento y temporalidad que cada plan considere para su regulación y según la legislación nacional vigente.

5. El Plan de Uso de Suelo propuesto deberá considerar la delimitación del Distrito Metropolitano de Quito y diferencias con el Consejo Nacional de Límites.

Respuesta: El numeral 5 del artículo 132 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que se requerirá de ley, entre otros, en el siguiente caso: *“Modificar la división político-administrativa del país, excepto en lo relativo a las parroquias.”*

En ese sentido, la fijación de los límites del Distrito Metropolitano de Quito, deberá realizarse mediante ley, y la iniciativa para dicha ley, le corresponderá a cualquiera de los sujetos previstos en el artículo 134 de la Constitución.

En el Informe referido en el acápite anterior, se detalla tanto la metodología utilizada para la definición de los límites del Distrito Metropolitano de Quito, así como, los fundamentos técnicos y legales que sirvieron para este propósito.

En el documento cabe destacar los siguientes aspectos respecto a la cartografía empleada:

- Para el caso de los linderos territoriales provinciales y cantonales, según la normativa precedente y vigente, estos se fijan mediante ley, en concordancia con la norma citada en párrafos anteriores.
- La georreferenciación de los límites territoriales, es el resultado del análisis a la normativa vigente y los documentos que respaldan procesos de solución de conflictos, plasmada en estructura de Sistemas de Información Geográfica (SIG), en cartografía base oficial, siguiendo los parámetros establecidos en el manual definido para el efecto.
- Para el trazado de los límites territoriales del Distrito Metropolitano de Quito, se utilizó la cartografía base oficial del Ecuador, editada por el Instituto Geográfico Militar, a escala 1: 50.000 y 1: 5.000, en formato vector (continua) en el sistema de referencia World Global System 84 (WGS 84), proyección Universal Transversa de Mercator (UTM), zona 17 Sur. IGM, 2014 y 2018.

El artículo 9 de la Ley para la Fijación de Límites Territoriales Internos, señala: *“Los gobiernos autónomos descentralizados, en materia de fijación de límites internos que les compete negociar o resolver, contarán con la asistencia técnica del Instituto Geográfico Militar y con el informe técnico y jurídico del Comité Nacional de Límites Internos, sin el cual ninguna resolución u ordenanza tendrá el valor jurídico correspondiente.”*

En base a las consideraciones expuestas, para la elaboración del Plan de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, se utilizó información geográfica oficial, generada por el Comité Nacional de Límites Internos, en este caso, la información geográfica de los límites del Distrito Metropolitano de Quito remitida en el año 2018 en archivo formato *shapefile*, mediante Oficio Nro. SNGP-DGJ-2018-0017-O, del 11 de abril de 2018 y que se corresponde con el Anexo 1 del oficio Nro. MDG-VDG-2021-0022-OF, del 24 de marzo de 2021.

Además, es importante señalar lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley para la Fijación de Límites Territoriales Internos, que establece: *“Los acuerdos a los que hubieren llegado los gobiernos autónomos descentralizados de circunscripciones territoriales en materia de límites internos, deberán ser respetados y reconocidos por las autoridades de los distintos niveles de gobierno.”*, lo cual justifica que se utilice la información remitida por el Comité Nacional de Límites Internos, pues incluye los acuerdos en materia de límites que son de obligatoria aplicación.

Dentro de las conclusiones del “Informe Referente al Diagnóstico Técnico, Jurídico y Social de los Límites Territoriales del Distrito Metropolitano de Quito y de las Parroquias Rurales Constitutivas: Octubre 2020”, a nivel Interparroquial, se manifiesta lo siguiente: *“Los 22 tramos de límites territoriales que fueron objeto de*

Oficio Nro. STHV-2021-0479-O

Quito, D.M., 17 de mayo de 2021

solución de conflicto, será el GAD del Distrito Metropolitano de Quito quien debe estructurar y aprobar la ordenanza municipal para su legalización, de conformidad a su competencia.”

Las soluciones a estos conflictos limítrofes son de obligatorio cumplimiento, según la norma citada anteriormente, por lo tanto han sido acogidos dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo, pero deberán ser aprobados por Ordenanza Metropolitana según lo que dispone el artículo 25 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Adicionalmente, cabe señalar que el día 12 de mayo de 2021 se realizó una reunión con el equipo técnico de la Dirección de Articulación Política entre Niveles de Gobierno, y dentro del marco de los acuerdos generados en la misma, se solicitó mediante oficio No. STHV-DMPPS-2021-0165-O, del 13 de mayo de 2021, la última versión de la delimitación del DMQ, a fin de revisar si han existido ajustes cartográficos en la misma para que los mapas que se han generado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Se remite la documentación correspondiente:

<https://drive.google.com/drive/folders/17dlV68IPBlmJBvpx2e36VI5L6vb949?usp=sharing>

6. “Es imprescindible que, para el desarrollo del Plan de Uso y Gestión de Suelo, conocer el mapa de vulnerabilidad, amenazas y riesgos, de igual manera se debe indicar si la Secretaría a su cargo, realizó un trabajo coordinado con la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos así como con la Secretaría de Ambiente, consideración que se realiza ya que el documento remitido no menciona amenazas, vulnerabilidades, riesgos, fuentes hídricas, cuencas hidrográficas, quebradas y soberanía alimentaria.”

Respuesta: Se informa que, en el marco de la construcción del PUGS, se han mantenido múltiples reuniones y mesas de trabajo con la Secretaría de Ambiente y la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, por lo que se remite el enlace en el que se encuentran las actas de reuniones además de los oficios con los cuales se realiza el envío de información y los archivos que contienen los documentos técnicos recibidos y los shapes desarrollados.

Hay que destacar que respecto a la zona de conservación del AIER Pichincha Ilaló, está regulada a través de una ordenanza que ha sido respetada por el PUGS. Con la Secretaría de Ambiente se ha trabajado también la delimitación de la normativa de las propuestas de ACUS del Chocó Andino y de Mojanda-Cambugán, por lo que se adjuntan los shapes enviados a la Secretaría de Ambiente y al despacho del Concejal Metropolitano Juan Manuel Carrión.

La información se encuentra en el siguiente enlace:

<https://drive.google.com/drive/folders/1fVUk8sI-sVCC-G8MQj7N0AhzJKTrt8Kh?usp=sharing>

a) OBSERVACIONES ESPECÍFICAS:

1. “El documento normativo enviado simplemente corresponde a una copia de los artículos contenidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo que refleja un porcentaje insignificante de avance, se insiste en él envió del documento normativo del Plan de Uso y Gestión de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito con sus respectivos documentos anexos, así como la actualización del Régimen Administrativo de Suelo y de Uso de Suelo, contenido en el Código Municipal, donde se incluya además de otros criterios técnicos, los contenidos del componente estructurante, los contenidos mínimos del componente urbanístico, usos y compatibilidades, requisitos mínimos para la definición de usos, asignación de

Oficio Nro. STHV-2021-0479-O

Quito, D.M., 17 de mayo de 2021

edificabilidad, edificabilidad básica, edificabilidad general y específica máxima, criterios para la asignación de los Polígonos de Intervención Territorial, entre otros.”

Respuesta: Con oficio STHV-2021-0470-O se remite la propuesta del Plan de Uso y Gestión de Suelo a la Comisión de Uso de Suelo, en el cual se encuentra el documento de ordenanza, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los apéndices normativos y las memorias técnicas que sustentan el plan.

Sin perjuicio de lo mencionado, dicha información podrá obtenerse en el siguiente link de descarga: <https://drive.google.com/drive/folders/1yirA-GlA4mx8kJBUM1hA-TdGiFjx0cG>

2. (...) “Adicionalmente, insisto que se debe actualizar el Régimen Administrativo de Suelo de forma paralela al desarrollo del PUGS, con el objetivo de evitar incongruencias entre la normativa existente y el PUGS que se pretende aprobar”.

No se evidencia el cuerpo normativo en el contenido en el oficio Nro. STHV-2021-0345-O, de fecha 12 de abril de 2021, motivo por el cual, solicito el envío del Proyecto de Ordenanza Modificatorio del Régimen del Suelo, donde se contemple las resoluciones adoptadas para los PUAE.

Respuesta: Como se ha mencionado previamente, se remitirá la propuesta reformativa del Libro IV del Código Municipal que homologa los conceptos del PUGS para incorporarlos en el Código Municipal. El documento de propuesta del Libro IV, que se encuentra en proceso de consolidación, se enviará a la Comisión de Uso de Suelo a finales del presente mes de mayo de 2021.

Adicionalmente, de acuerdo a la propuesta del PUGS, el instrumento de “Plan Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE” vigente en la actualidad, según lo establecido en el LOOTUGS, dejará de formar parte de los instrumentos de planificación complementaria en el DMQ, ya que la ley establece que el único instrumento de planificación complementaria que puede proponer modificaciones de clasificación, uso y edificabilidad son los Planes Parciales.

3. “Los mapas previstos en el cuerpo normativo del PUGS, mismos que NO se han remitido en el documento normativo, deberán contener norte, fuentes, fichas de información o memoria técnica, además de firmas de elaboración y revisión por los funcionarios correspondientes, y una clara codificación (en el caso de lo relacionado con la matriz manejar la misma codificación de los polígonos); además, se solicita remitir los archivos en formato Shapefile para efectos de revisión, ya que el mapa remitido no ofrece una definición que permita determinar a detalle los cambios propuestos”.

Respuesta: Con oficio STHV-2021-0345-O se remite la propuesta del Plan de Uso y Gestión de Suelo a la Comisión de Uso de Suelo, en el cual se encuentra el documento de ordenanza, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los apéndices normativos y las memorias técnicas que sustentan el plan, las cuales contiene toda la información técnica propuesta, incluyendo mapas de aprovechamiento urbano con las firmas de responsabilidad del equipo técnico.

Se remite el shapefile de la normativa del PUGS:

<https://drive.google.com/drive/folders/1fFvqirBBTkkVx1E-Z01btEBhzZpDkm1p?usp=sharing>

4. “Es necesario conocer cuál va a ser la edificabilidad básica y máxima para el Distrito Metropolitano de Quito, consideraciones y valoraciones por las que se realizan los cambios para cada predio contemplado en los Polígonos de Intervención Territorial; además del nombre del funcionario que propone, y el que revisa, adicionalmente las autoridades de la Secretaría a su cargo deberán firmar el compilado total de cambios.”

Respuesta: la planificación del territorio no es un ejercicio de un funcionario proponente, sino la suma de los análisis y estrategias territoriales que consolidan y dan como resultado una propuesta de ordenamiento territorial

Oficio Nro. STHV-2021-0479-O

Quito, D.M., 17 de mayo de 2021

y planificación urbana, la cual se pone en consideración del Concejo Metropolitano que, de considerarlo pertinente, aprobará el plan.

Con oficio STHV-2021-0345-O se remite el Plan de Uso y Gestión de Suelo a la Comisión de Uso de Suelo, en el cual el Plan de Uso y Gestión del Suelo que será anexo a la ordenanza que lo aprueba, los apéndices normativos y las memorias técnicas que sustentan el plan, las cuales contiene toda la información técnica propuesta, incluyendo mapas de aprovechamiento urbano con las firmas de responsabilidad del equipo técnico.

Respecto a: *“Adicionalmente, este Despacho solicita emitir un mapa donde se refleje la diferencia en la ocupación de suelo entre el PUOS con la edificabilidad actual y el PUGS con la edificabilidad básica propuesta por la Secretaría a su cargo; además del mapa de zonificación que no se encuentra en el enlace antes referido”.*

Respuesta: el mapa solicitado se encuentra en elaboración con el equipo técnico de la STHV, y será remitido en el menor tiempo posible para su análisis.

5. En la matriz se debe indicar toda la información del PUOS como uso, clasificación, zonificación, etc. versus los cambios propuestos en el PUGS, indicando el modelo de gestión, que incluye la valoración económica mediante el cálculo de la concesión onerosa de derechos como también incrementos o disminuciones de pisos, COS PB y COS total, además de fuentes de información base para toma de decisiones.

Se remitió en una respuesta anterior el siguiente enlace

https://drive.google.com/drive/folders/12TmzHDiy4HnZd7Ks7Gdze_1rFKuhgHv5

El mismo contiene los siguientes campos:

- CODIGO: Corresponde al código único de los polígonos generados a partir de la comparación del PUOS vigente y la propuesta del PUGS.
- ADMINISTRACIÓN ZONAL: Nombre de la administración zonal en la que se circunscribe de cada uno de los polígonos de comparación.
- PUOS – CLASIFICACIÓN: Clasificación vigente del PUOS.
- PROPUESTA PUGS-CLASIFICACIÓN: Clasificación del suelo propuesta en el PUGS.
- PROPUESTA PUGS-SUBCLASIFICACIÓN: Subclasificación del suelo propuesta en el PUGS
- PROPUESTA PUGS-TRATAMIENTO: Tipo de tratamiento propuesto en el PUGS
- PUOS-USO: Uso del suelo en el PUOS vigente.
- PUOS-USO CÓDIGO: Abreviatura de uso en el PUOS vigente.
- PROPUESTA PUGS-USO: Uso propuesto en el PUGS.
- PUGS-USO CÓDIGO (EQUIVALENCIA USO CÓDIGO PUOS): Abreviatura del uso propuesto en el PUGS en equivalencia al PUOS vigente.
- PUOS-ZONIFICACIÓN: Zonificación en el PUOS vigente
- PROPUESTA PUGS-ZONIFICACIÓN: Zonificación propuesta en el PUGS
- ÁREA (m2): Superficie en metros cuadrados de los polígonos de comparación

En este sentido, la matriz indica la información del PUOS en comparación al PUGS y se remite el shapefile, incluido en el oficio STHV-2021-0345-O.

6. “Justifique por qué considera revertir la clasificación de suelo de 2603,06 ha. de Urbano a Rural, y propone que 1582,39 ha del DMQ, cambien su clasificación de Rural a Urbano, cuando es de conocimiento

Oficio Nro. STHV-2021-0479-O

Quito, D.M., 17 de mayo de 2021

que los Planes de Uso y Gestión de Suelo ya aprobados en el país no han considerado generar más suelo de expansión urbana.”

Respuesta: Con oficio Nro. STHV-2021-0345-O se dio respuesta al requerimiento de la siguiente manera:

En la propuesta del Plan de Uso y Gestión de Suelo se reduce el área destinada a suelo urbano.

CAMBIOS	Área (m2)	Area (Ha)	Área (%)
RURAL A URBANO	15823929,6	1582.39	0,37
URBANO A RURAL	26030568,45	2603.06	0,61
SE MANTIENE LA CLASIFICACIÓN ACTUAL	4205091860	420509,19	99,01
	TOTAL	424694,64	100

El cambio de 1.582,39 ha de suelo rural a urbano se debe a los siguientes motivos:

- Se realiza un ajuste cartográfico en escala 1:5000 para brindar mayor precisión a los límites de la clasificación del suelo en concordancia con los límites de las quebradas, las vías y los lotes. Esto evita que los lotes tengan 2 o más clasificaciones de suelo. En el PUOS vigente los límites de la clasificación frecuentemente se encuentran digitalizados en una escala mayor y, por lo tanto, los trazos no son precisos. Esto genera errores en el cálculo de áreas y distancias. En la propuesta del PUGS se han realizado ajustes cartográficos en todo el DMQ para evitar los problemas antes mencionados.
- En casos que no exista accidentes geográficos de quebradas, se ajusta una única clasificación de suelo a los lotes. En el PUOS existen lotes con doble clasificación de suelo, a los cuales también se les asigna dobles usos y códigos de edificabilidad. Esto dificulta la asignación de tratamientos y usos de suelo porque estos deben estar vinculados con la clasificación de suelo. Además, la doble asignación de clasificaciones de suelo, usos y aprovechamientos a un mismo lote dificulta los trámites en el Municipio para la subdivisión y habilitación de suelo y los permisos de construcción.
- Se cambia de clasificación a varias de las quebradas (PQ) que en el PUOS cuentan con clasificación rural y que ahora en el PUGS pasan a ser urbanas ya que se encuentran en Polígonos de Intervención Territorial (PIT) urbanos. Acorde a los artículos 41 y 42 de la LOOTUGS, los tratamientos están ligados a la clasificación de suelo y, por ende, a la identificación de los PIT. Por este motivo, los PIT deben tener una única clasificación de suelo. En este sentido existen varias quebradas que en el PUOS tienen clasificación rural, pero que en el PUGS, por ser parte de un PIT urbano, pasan a ser urbanas. Sin embargo, este cambio de clasificación no modifica su aprovechamiento, estas mantienen el código de edificabilidad PQ que prohíbe la construcción y subdivisión de las mismas.
- La subclasificación de suelo de expansión urbana pertenece a la clasificación rural y no urbana. El suelo rural de expansión urbana tiene por objetivo planificar la demanda futura de suelo y dotar al mismo de servicios públicos de soporte previo a la urbanización del mismo. De esta manera, se evitan los procesos de urbanización informales donde primero se forman los asentamientos humanos y después llegan los servicios públicos de soporte. Esto permite disminuir los costos de las infraestructuras y los servicios básicos y, al mismo tiempo, disminuir la oferta informal de suelo. La asignación de esta subclasificación se hace posterior a los análisis morfológicos territoriales, a la aptitud del uso de suelo y a la evaluación de zonas de amenazas y riesgos. Además, el suelo rural de expansión urbana debe ser colindante a suelo urbano, ser accesible y tener una alta conectividad.

Oficio Nro. STHV-2021-0479-O

Quito, D.M., 17 de mayo de 2021

- Las propuestas de los GAD cantonales de Cuenca y Portoviejo, entre varios más, han generado vastas áreas con subclasificación de suelo rural de expansión urbana en sus PUGS, con el objetivo de satisfacer la amplia demanda de suelo urbano por parte de su creciente población. De manera referencial, en la propuesta técnica no definitiva del PUGS de Portoviejo determina 324,05 ha de suelo rural de expansión urbana, lo cual representa un 5,5% del total de suelo con clasificación urbana. De la misma manera, la propuesta no definitiva del PUGS del Municipio de Cuenca propone 1646,35 ha de suelo rural de expansión urbana, lo cual representa un 16.3% del suelo urbano (10103,77 ha).

Adicionalmente, es importante mencionar que los límites del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) se racionalizaron acorde a la información proporcionada por el Comité Nacional de Límites Internos (CONALI). En este sentido, el límite del DMQ se expande y genera un incremento de área de 1619.77 ha. Estas áreas al estar principalmente localizadas en límites rurales del DMQ y por presentar características de suelo rural mantienen la clasificación de suelo rural.

1. *“En la clasificación del PUOS consta como NA, su uso NA ¿esto quiere decir que actualmente no tiene datos de zonificación?”*

Mediante Oficio Nro. STHV-2021-0345-O, de fecha 12 de abril de 2021, el Arq. Iván Tapia, menciona lo siguiente:

“Los polígonos signados como NA (No Aplica) se presentan en las zonas en las que en el PUOS vigente no se consideraron los límites del CONALI, la propuesta del PUGS sí lo considera puesto que está ajustada a los límites vigentes entregados por el CONALI.”

Respuesta: El PUOS vigente no contempla los límites oficiales del Distrito Metropolitano de Quito remitidos por la Dirección de Articulación Política entre Niveles de Gobierno, mediante oficio No. Oficio Nro. MDG-VDG-2021-0022-OF de 24 de marzo de 2021, debido a que su aprobación fue anterior a la entrega de información oficial sobre los límites provinciales y cantonales, en el nuevo instrumento de planificación PUGS, se utilizan los mencionados límites oficiales.

Se remite el oficio en mención y el archivo a través del siguiente enlace:

<https://drive.google.com/drive/folders/17dIV68IPBlmJBrypwx2e36VI5L6vb949?usp=sharing>

Conclusión

Finalmente, es importante mencionar que la LOOTUGS, en relación a los instrumentos de financiamiento urbano y aplicación de Concesión Onerosa de Derechos (COD) a través de la autorización de mayor aprovechamiento urbanístico, hace siempre referencia a la existencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus instrumentos de planificación complementarios y en consecuencia, en las estrategias que los mismos definan. En este contexto, las modificaciones directas de clasificación, uso o aprovechamiento urbano propuestas para consideración del Concejo Metropolitano en el marco del PUGS, no serán objetivo de cobro por concepto de COD, ya que las mismas responden a un análisis territorial enmarcado en los procesos de evolución urbana cronológico de la ciudad y las estrategias de desarrollo del Modelo Territorial Deseado para el DMQ, mas no a procesos de beneficio urbanístico o expansión urbana proyectada, los cuales se los considerará dentro de los polígonos para instrumentos de planificación complementaria (Planes Parciales) con sus respectivos análisis de cargas y beneficios.

Los tres escenarios que serán producto de cobro por captura de plusvalía por beneficios urbanísticos, a través de COD establecidos en el LOOTUGS son:

Oficio Nro. STHV-2021-0479-O

Quito, D.M., 17 de mayo de 2021

1. Cambio de Clasificación de suelo: cobro que se aplicará y ejecutará a través de Planes Parciales de Expansión Urbana posteriores a la aprobación del PUGS.
2. Cambio de Uso de Suelo: cobro que se aplicará y ejecutará a través de Planes Parciales posteriores a la aprobación del PUGS.
3. Mayor aprovechamiento urbanístico: cobro que se realizará a través del aprovechamiento de los 3 tipos de edificabilidades establecidos en el Ley; a) Edificabilidad Básica (No se cobra); b) Edificabilidad General Máxima (Si se cobra) y; c) Edificabilidad Específica Máxima (Si se cobra). Adicionalmente, la determinación de nuevas edificabilidades, que no hayan sido consideradas en el PUGS y que sean motivo de cobro a través de COD, se podrá realizar únicamente a través de Planes Parciales posteriores a la aprobación del PUGS.

Para un mayor entendimiento de los procesos de captura de plusvalía y financiamiento urbano en el marco de los Planes de Uso y Gestión de Suelo del país, se informa que se realizarán talleres de capacitación para tomadores de decisión y legisladores a través de entidades multilaterales y expertos en la aplicación de la LOOTUGS.

Información que remito para los fines pertinentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

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

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-1740-O

Anexos:

- GADDMQ-DC-FME-2021-0089-O (2).pdf

Copia:

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

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

Señor Magíster
Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos
Concejal Metropolitano

Señor Abogado
Eduardo Hussein Del Pozo Fierro
Concejal Metropolitano

Señor Doctor
Mario Clemente Granda Balarezo
Concejal Metropolitano

Oficio Nro. STHV-2021-0479-O

Quito, D.M., 17 de mayo de 2021

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Mauricio Ernesto Marín Echeverría	MM	STHV-DMPPS	2021-05-17	
Aprobado por: Iván Vladimir Tapia Guijarro	IVTG	STHV	2021-05-17	

