



Oficio N°. 0010-CRBC-HQ-2022  
Quito DM, 20 de diciembre de 2022

**ASUNTO:** SOLICITUD DE EXPOSICIÓN EN COMISIÓN GENERAL RESPECTO AL TRATAMIENTO DEL PROYECTO HOTEL QUITO.

Señora Abogada  
Mónica Sandoval

**PRESIDENTE**  
**COMISIÓN DE USO DE SUELO**  
**CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente. -

QUITO Digno SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
CADDMQ-SGCM 2022-1367-E  
RECEPCIÓN  
Fecha: 20 DIC 2022 Hora 12:09  
Nº. Hojas: 23  
Recibido por: J. H. JAVIER

De mi consideración. –

En atención al proyecto en referencia, sírvase considerar los siguientes antecedentes y solicitud, que me permito exponer a continuación:

**Antecedentes. -**

Mediante oficio Nro. STHV-2022-1884-O de 02 de diciembre de 2022, dirigido al abogado Pablo Antonio Santillán Paredes, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV) eleva a consulta del Concejo Metropolitano una serie de preguntas de orden técnico, relativas a la aplicación del **artículo 3436.- Intensificación de la ocupación del suelo (COS)** del Código Municipal.

A este respecto, cabe recordar que mediante **oficio Nro. STHV-2020-1053-O de 10 de diciembre de 2020**, en virtud del **artículo 2095.- Facultad de resolución y consultas** del código municipal, dicha secretaría ya había absuelto una consulta que formulé respecto a la aplicación del mencionado artículo, clarificando aspectos esenciales concernientes su aplicación.

Así mismo, recordar que mediante **Resolución Nro. 014-CUS-2021 de 22 de febrero de 2021**, la Comisión de Uso de Suelo resolvió establecer su incompetencia para atender una serie de consultas planteadas por la Comisión de Áreas Históricas,

mediante Resolución No. 002-CAHP-2021 de 6 de enero de 2021, respecto a la aplicación del artículo 3436 y que guardaban relación con la absolución de consultas realizada por la STHV.

Como se ha señalado, hoy en día, la STHV insiste en formular consultas de naturaleza estrictamente técnica al Concejo Metropolitano, que deberían ser resueltas por la misma secretaría en virtud de sus competencias y de lo prescrito en el artículo 3436, con la finalidad de dar tratamiento a este proyecto que lleva meses – sino años – en análisis en dicha instancia municipal.

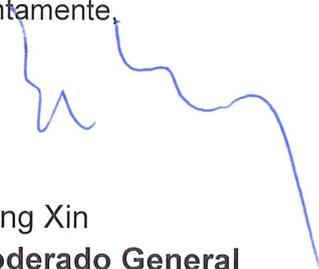
Es importante recalcar nuestro afán de conservación del patrimonio y de una pronta solución para generar su recuperación.

#### **Solicitud concreta. -**

En atención a los antecedentes planteados, solicito a usted de la forma más comedida, se nos permita exponer en Comisión general el estado del proyecto y el requerimiento de que la Comisión de Uso de Suelo atienda - por tratarse de materias relativas al uso y ocupación del suelo- de forma expedita, los requerimientos de la STHV, con la finalidad de allanar la vía conducente al oportuno tratamiento de este importante proyecto para la ciudad de Quito.

Por la atención que se sirva dar a la presente, anticipo mis agradecimientos.

Atentamente,



Zhang Xin  
**Apoderado General**  
**CRBC-Ecuador**

#### **Anexos:**

- Oficio Nro. STHV-2022-1884-O de 02 de diciembre de 2022
- Oficio Nro. STHV-2020-1053-O de 10 de diciembre de 2020
- Resolución No. 002-CAHP-2021
- Resolución Nro. 014-CUS-2021

Lreyes.crbc@gmail.com  
dacuna.crbc@gmail.com



Dr. René Bedón  
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Presente. -

De mi consideración:

La Comisión de Áreas Históricas, en sesión No. 041 - ordinaria realizada el día 6 de enero de 2021, durante el tratamiento del tercer punto del orden del día referente al "Conocimiento del Oficio Nro. STHV-2020-1053-O, de fecha Quito, D.M., 10 de diciembre de 2020 (...)"; el Oficio Nro. STHV-2020-1053-O, suscrito por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, el 10 de diciembre de 2020, que en virtud del artículo IV.1.3 del Código Municipal, absolvió una consulta al propietario del predio inventariado No. 98963. Dado que la consulta se refiere a la aplicación del artículo IV.4.44 del Código Municipal, que es una norma afín al régimen del suelo que involucra a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, **resolvió**: solicitar que al amparo del artículo IV.1.2 del Código Municipal, la Comisión de Uso de Suelo revise el Oficio antes citado, considerando a las siguientes observaciones:

- 1) El artículo IV.4.44 del Código Municipal está redactado de tal forma que genera un incentivo por la rehabilitación de la edificación patrimonial dentro del predio inventariado, pudiendo compensar *"en los coeficientes de ocupación de suelo hasta un equivalente al 100% del COS TOTAL de la zonificación asignada"*. El Secretario de Territorio, en el Oficio Nro. STHV-2020-1053-O estableció que *"el artículo IV.4.44 del Código Municipal, "Intensificación de la ocupación del suelo (COS)", también establece una excepción a la normativa de suelo y aprovechamiento constructivo para los proyecto de edificación a realizarse en áreas patrimoniales o predios que contengan edificaciones inventariadas que podrán ser compensados en los coeficientes de ocupación de suelo hasta un equivalente al 100% del COS TOTAL de la zonificación asignada, a través de la compensación en los dos tipos de COS establecidos en la normativa metropolitana, es decir, a través del incremento de ocupación en planta baja (COS PB) y/o el incremento de pisos por sobre lo establecido en el PUOS (COS TOTAL), bajo las condiciones de ocupación y características morfológicas y de edificabilidad que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con la subsiguiente aprobación de la Comisión de Áreas Históricas."*
- 2) En el Libro IV.1 del Código Municipal, se establece un régimen para el incremento de número de pisos por sobre el PUOS en el artículo IV.1.94 y su ámbito de



aplicación en el artículo IV.1.96, previsto para cinco casos en que los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos por sobre lo establecido en el PUOS y demás instrumentos de planificación. El incentivo referido en el artículo IV.4.44 no consta dentro de los casos previstos en el ámbito de aplicación del régimen para el incremento de número de pisos por sobre el PUOS.

- 3) Por tanto, ¿cabe la interpretación, en el régimen de suelo vigente, que la compensación prevista en el artículo IV.4.44 del Código Municipal permite un incremento de pisos por sobre lo establecido en el PUOS, con la aprobación final de la Comisión de Áreas Históricas?
- 4) El predio No. 98963 que es objeto de la consulta, se encuentra dentro del polígono de la ordenanza 0135 del Plan Especial del Sector de la Floresta, y en el oficio Nro. STHV-2020-1053-O, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda establece que se permite un incremento de pisos por sobre el PUOS, estableciendo implícitamente que el instrumento que debe ser revisado para cualquier incremento de edificabilidad es el PUOS y no el Plan Especial La Floresta. Por tanto, ¿cuál zonificación es la que prevalece en este predio, la inscrita en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo o en el Plan Especial La Floresta?

Atentamente,

Concejala Luz Elena Coloma

**PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS**

La Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente resolución fue tratada por la Comisión de Áreas Históricas, en sesión realizada día lunes 6 de enero de 2021 de 2020.

DAMARIS PRISCILA ORTIZ PASUY

Firmado digitalmente por DAMARIS PRISCILA ORTIZ PASUY

Abg. Damaris Ortiz Pasuy

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Leslie Guerrero	SCAH	2021-01-07	
Revisado por:	Samuel Byun	PSGC (S)	2021-01-07	

Ejemplar 1: Destinatarios

Ejemplar 2: Archivo

Ejemplar 3: Secretario de la Comisión de Áreas Históricas

CC: Presidente de la Comisión de Áreas Históricas



Resolución Nro. 014-CUS-2021

Señora  
Luz Elena Coloma  
Concejala Metropolitana  
Presidenta de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio  
Presente.-

De mi consideración:

La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 079 de 22 de febrero de 2021, durante el tratamiento del quinto punto del orden del día sobre el "Conocimiento de la Resolución No. 002-CAHP-2021, de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, emitida en la sesión ordinaria No. 41 desarrollada el día miércoles 06 de enero de 2021; y resolución al respecto"; **resolvió:** establecer la incompetencia de la Comisión de Uso de Suelo para realizar la interpretación de la norma, de acuerdo a lo solicitado por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio mediante resolución Nro. 002-CAHP-2021, en función de lo establecido en el artículo IV.1.2 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Dada en la sala virtual de sesiones de las comisiones del Concejo Metropolitano, el lunes 22 de febrero de 2021.

Atentamente,

RENE  
PATRICIO  
BEDON  
GARZON

Firmado digitalmente por  
RENE PATRICIO  
BEDON GARZON  
Fecha: 2021.02.24  
08:06:42 -05'00'

René Bedón Garzón  
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

La Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente resolución fue tratada por la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria Nro. 079 de 22 de febrero de 2021.

Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Marisela Caleño Q.	SCUS	2021.02.22	
Revisado por:	Samuel Byun	PSCG (S)	2021.02.22	



**Adjunto:** Documentación

**Ejemplar 1:** Destinatario

**Ejemplar 2:** Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo

**Ejemplar 3:** Presidente de la comisión de Uso de Suelo

Oficio Nro. STHV-2020-1053-O

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

**Asunto:** Absolución de consulta

Señor  
Zhang Xin  
**Apoderado General**  
**CHINA ROAD AND BRIDGE CORPORATION - SUCURSAL ECUADOR**  
En su Despacho

De mi consideración:

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

#### ANTECEDENTES

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

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

Oficio Nro. STHV-2020-1053-O

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

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

#### **BASE LEGAL**

- El artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.”*
- El artículo 226 *Ibídem*, señala: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”*
- El artículo 32 del Código Orgánico Administrativo (COA), en lo que respecta al Derecho de petición manifiesta: **“Las personas tienen derecho a formular peticiones, individual o colectivamente, ante las administraciones públicas y a recibir respuestas motivadas, de forma oportuna.”** (el subrayado y negritas me pertenecen)
- El artículo 18 *Ibídem*, indica *“Principio de interdicción de la arbitrariedad. Los organismos que conforman el sector público, deberán emitir sus actos conforme a los principios de juridicidad e igualdad y no podrán realizar interpretaciones arbitrarias. **El ejercicio de las potestades discrecionales observará los derechos individuales, el deber de motivación y la debida razonabilidad.**”* (el subrayado y negritas me pertenecen)
- El artículo 23 *Ibídem*, señala: *“Principio de racionalidad. La decisión de las administraciones públicas debe estar motivada.”*
- El numeral 6 del artículo 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Tramites Administrativos establece: *“Pro-administrado e informalismo.- En caso de duda, las normas serán interpretadas a favor de la o el administrado. Los derechos sustanciales de las y los administrados prevalecerán sobre los aspectos meramente*

Oficio Nro. STHV-2020-1053-O

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

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

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

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

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

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

#### ANÁLISIS TÉCNICO:

Oficio Nro. STHV-2020-1053-O

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

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

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

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

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

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

Oficio Nro. STHV-2020-1053-O

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

### ABSOLUCIÓN DE LA CONSULTA

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

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

En estos términos dejo atendida su consulta.

Con sentimiento de distinguida consideración.

Atentamente,



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

Referencias:

- STHV-2020-1942-E

Anexos:

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