



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0089-O

Quito, D.M., 09 de mayo de 2021

Asunto: Segunda Insistencia en Observaciones PUGS

Señor Arquitecto
Iván Vladimir Tapia Guijarro
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Conforme a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión De Suelo, Registro Oficial N° 790 – Suplemento, 5 de julio de 2016, los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán adecuar sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes.

En el numeral 2 del artículo IV.1.20 y en el numeral 3 del artículo IV.1.22, del el Libro IV: Del Eje Territorial y Libro IV.1: Del Uso de Suelo contenidos en la Ordenanza Metropolitana 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada con fecha 29 de marzo de 2019, estipula que, el Plan de Uso y Ocupación del Suelo será elaborado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, la que realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano, estos instrumentos en observancia de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, corresponden al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT y al Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS.

ANTECEDENTES

Mediante Resolución No. 019-CUS-2021 de la Comisión de Uso de Suelo, emitida en la sesión ordinaria realizada el día lunes 22 de marzo de 2021, contenida en oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-1036-O de 22 de marzo de 2021, la Abg. Damaris Ortiz, Secretaria General del Concejo (E), precisa los siguientes requerimientos:

“1. Solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que de manera inmediata remita a todos los concejales metropolitanos la información de cuántos cambios se van a hacer en cuanto a la clasificación de uso y gestión de suelo y eso cuánto representa económicamente para el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0089-O

Quito, D.M., 09 de mayo de 2021

2. Solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que se entregue el modelo del cuerpo normativo que se está construyendo, es decir la ordenanza del Plan de Uso y Gestión de Suelo, considerando que hasta la presente fecha no se tiene conocimiento del cuerpo normativo”.

Mediante oficio Nro. STHV-2021-0291-O, de fecha 26 de marzo de 2020, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su respuesta en relación a los requerimientos de la Comisión de Uso de Suelo, contenidos en el oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-1036-O de 22 de marzo de 2021.

Mediante oficio No. GADDMQ-DC-FME-2021-0066-O, de fecha 1 de abril de 2021, este Despacho en respuesta a los documentos entregados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, realiza observaciones generales y específicas con respecto a la información remitida con oficio Nro. STHV-2021-0291-O de 26 de marzo de 2020, con el objetivo de que esta dependencia subsane las mismas.

En respuesta a lo solicitado por este Despacho, el Arq. Iván Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio Nro. STHV-2021-0345-O, de fecha 12 de abril de 2021, remitió información a través del siguiente enlace: <https://drive.google.com/drive/folders/12Wo7GSyPxE6ThJw0lgQvkQut5UYMIVO?usp=sharing>

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.
3. Proyecto de Ordenanza del Régimen de Suelo,
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 2021, mediante el cual, afirma lo siguiente: “...*que una vez aprobado el PUGS, esta instancia nacional deberá iniciar el proceso de*



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0089-O

Quito, D.M., 09 de mayo de 2021

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

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; y detalladas a continuación:

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 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 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:



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0089-O

Quito, D.M., 09 de mayo de 2021

<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.

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 envíe 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.”*

Los mapas y documentos contenidos en el enlace:

<https://drive.google.com/drive/folders/12Wo7GSyPxE6ThJw0lgQvkQut5UYMIVO?usp=sharing>, no cuentan con firma de responsabilidad, se insiste en lo solicitado mediante oficio No. GADDMQ-DC-FME-2021-0066-O, de fecha 1 de abril de 2021.

Resalto que la afirmación que realizada por el Arq. Iván Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, en el contenido del oficio Nro. STHV-2021-0345-O, de fecha 12 de abril de 2021, mediante el cual indica lo siguiente: *“se acogerán las recomendaciones incluyendo firmas de responsabilidad”*, no es coherente con la documentación entregada en el enlace antes referido.

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”.*

Información incompleta, se insiste en la solicitud del cronograma actualizado hasta la aprobación del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y gestión de



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0089-O

Quito, D.M., 09 de mayo de 2021

Suelo, además del Régimen Administrativo de Uso de Suelo y otros cuerpos normativos contenidos en el Código Municipal, que su actualización es imprescindible en el marco de la aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS.

4. 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.

No se entrega esta información en el oficio Nro. STHV-2021-0345-O, de fecha 12 de abril de 2021, se insiste en atender lo solicitado.

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.

Mediante oficio Nro. STHV-2021-0345-O, de fecha 12 de abril de 2021, el Arq. Iván Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, enuncia lo siguiente:

“El trabajo técnico desarrollado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo ha considerado los límites del CONALI, razón por la cual se presentaron diferencias de áreas en las zonas en las que en el PUOS vigente no consideró estos límites.

Se incorporará al documento técnico una sección que especifique esta observación. Se mantuvieron varias reuniones con el CONALI con quienes se ha determinado que una vez aprobado el PUGS, esta instancia nacional deberá iniciar el proceso de actualización de los límites del Distrito Metropolitano de Quito.”

En base a lo antes referido por el Arq. Iván Tapia, se solicita las actas OFICIALES incluyendo firma de responsabilidad, de las reuniones mantenidas con el CONALI, mediante las cuales se evidencie que esta entidad estatal se compromete a ajustar los límites en concordancia con el PUGS; adicionalmente se deberá tomar en cuenta que, dicha actualización generará nuevos errores cartográficos.

En primera instancia el escenario del desarrollo del PUGS y posterior ajuste de los límites, presuntamente dejaría de normar territorios y se estarían normando territorios que no le pertenecen al Distrito Metropolitano de Quito.

Por lo antes expuesto, solicito remitir el criterio técnico que sustente su determinación de: *“que una vez aprobado el PUGS, esta instancia nacional deberá iniciar el proceso de actualización de los límites del Distrito Metropolitano de Quito”*, y adicionalmente solicito mantener una mesa técnica de trabajo coordinada por la entidad a su cargo, entre representantes del CONALI, GADS limítrofes y sus correspondientes autoridades locales, donde participen miembros de la Comisión de Uso de Suelo; y, se remitan las actas



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0089-O

Quito, D.M., 09 de mayo de 2021

oficiales correspondientes.

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 Secretaria de Ambiente, consideración que se realiza ya que el documento remitido no menciona amenazas, vulnerabilidades, riesgos, fuentes hídricas, cuencas hidrográficas, quebradas y soberanía alimentaria.”*

De la documentación contenida en el enlace, remitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y

Vivienda:<https://drive.google.com/drive/folders/12Wo7GSyPxE6ThJw0lgQvkQut5UYMIVO?usp=sharing>, se desprende varias actas de reuniones con funcionarios de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, así como de la Secretaría de Ambiente, cabe recalcar que ninguna de estas actas tienen firma de responsabilidad y tampoco dentro de esta documentación se evidencia ningún documento OFICIAL remitido por la Dirección Metropolitana de Gestión Riesgos y la Secretaría de Ambiente, con respecto al desarrollo del Plan de Uso y Gestión de Suelo, razón por la cual, este Despacho, insiste en el envío de la documentación de carácter OFICIAL, entre estos:

6.1 Documentos oficiales que sirvieron de insumo para la elaboración del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT y al Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS.

6.2 Criterio técnico oficial vinculante al Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS, sobre los temas competentes a la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Secretaría de Ambiente.

6.3 Remitir los criterios técnicos de aplicabilidad respecto a todos los temas de riesgos y temas de Ambiente, en el desarrollo de los componentes estructurante y urbanístico contemplados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

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 el envío 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 edificabilidad, edificabilidad básica,*



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0089-O

Quito, D.M., 09 de mayo de 2021

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

No se evidencia el cuerpo normativo en el contenido en el oficio Nro. STHV-2021-0345-O, de fecha 12 de abril de 2021, se insiste en el envío 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.

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.

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”.*

De la documentación contenida en el enlace, remitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:

<https://drive.google.com/drive/folders/12Wo7GSyPxE6ThJw0lgQvkQut5UYMIVO?usp=sharing>, se evidencia que los mapas enviados en formato PDF, se encuentran sin numeración, varios de estos repetidos, sin firma de responsabilidad, sin una codificación clara que permita identificar cuales corresponden a anexos del Plan de Uso y Gestión de Suelo, se insiste en el envío de información de manera integral y definida.

Adicionalmente, reitero la solicitud de envío de los archivos en formato SHAPEFILE para efectos de revisión.

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.”*



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0089-O

Quito, D.M., 09 de mayo de 2021

Solicito remitir el criterio técnico correspondiente que justifique los tres tipos de edificabilidades presentadas el día lunes de 12 de abril de 2021, y que se evidencie claramente el criterio de aplicabilidad en los diferentes sectores del Distrito Metropolitano de Quito.

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.

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.

Para efectos de revisión, se solicita enviar los archivos SHAPEFILE del PUOS actualizado y del PUGS propuesto.

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

Se insiste en el envío de los archivos en formato SHAPEFILE para efectos de revisión.

7. “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.”

En base a lo expuesto en el numeral 6 de Observaciones Generales, reitero en la solicitud mantener una Mesa Técnica de trabajo coordinada por la Secretaría a su cargo, mediante la cual se convoque a representantes del CONALI, Gobiernos Autónomos Descentralizados limítrofes y sus correspondientes autoridades locales, donde participen miembros de la Comisión de Uso de Suelo y se remitan las actas oficiales correspondientes.



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0089-O

Quito, D.M., 09 de mayo de 2021

Particular que remito para los fines pertinente.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Fernando Mauricio Morales Enriquez
CONCEJAL METROPOLITANO

Copia:

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

Señor Abogado
Eduardo Hussein Del Pozo Fierro
Concejal Metropolitano

Señor Doctor
Mario Clemente Granda Balarezo
Concejal Metropolitano

Señor Magíster
Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos
Concejal Metropolitano

