



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0112-O

Quito, D.M., 25 de junio de 2021

Asunto: Solicitud de información - observaciones al 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:

Por medio del presente y en referencia a la Sesión No. 096 Ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, que presentó en el orden del día el punto “*Conocimiento del oficio Nro. STHV-2021-0479-O de 17 de mayo de 2021, suscrito por el Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, en respuesta a las observaciones emitidas por el Concejal Fernando Morales*” a continuación, detallo observaciones al respecto:

1. 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”.

Es necesario considerar que el PUGS requiere de un equipo multidisciplinario, que incluya adicionalmente profesionales que puedan abordar diferentes áreas relacionadas, entre ellas el manejo de fórmulas matemáticas y cálculos, así como también economistas, sociólogos y antropólogos; profesionales muy necesarios para los procesos de socialización; cabe señalar que una vez revisada la documentación, se evidencia que los profesionales referidos no cumplen con los perfiles detallados en el oficio; por lo tanto, solicito se revise este particular y se aclare de ser necesario, considerando la importancia de contar con la firma de responsabilidad en todos los documentos e insumos derivados de la construcción del PUGS.

2. “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



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0112-O

Quito, D.M., 25 de junio de 2021

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.”***

De los documentos señalados, el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial ha sido entregado en esta ocasión, pese a que lo he solicitado con anterioridad. El punto 2 no se ha cumplido hasta la actualidad, toda vez que tanto los mapas como los cuadros con cálculos respecto a los ingresos percibidos tanto por ZUAE, Eco eficiencia y lo que puede recibir el Municipio por concepto de Concesión Onerosa de Derechos (COD) siguen sin contar con la firma de responsabilidad.

Como es de conocimiento de todo funcionario municipal, en la parte final del informe, deberá constar el nombre del funcionario que elaboró el documento, el nombre del funcionario que lo revisó y por último el nombre del funcionario que lo aprobó, con relación a los mapas debe constar el nombre del técnico que lo elaboró, el nombre del jefe geomático y del Secretario, en ambos casos acompañados de la firma de responsabilidad de cada uno; particular que no se evidencia en la información entregada.

3. Proyecto de Ordenanza del Régimen de Suelo.

Es necesario dejar constancia que en la Sesión Ordinaria No. 090 de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el 14 de junio de 2021; se ha incluido en el orden del día el conocimiento del oficio Nro. STHV-2021-0570-O de 04 de junio de 2021, suscrito por el Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, en relación a la propuesta del Régimen de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito; y resolución al respecto.

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 actualización de los límites del Distrito Metropolitano de Quito”

Sabemos que el Distrito Metropolitano de Quito no cuenta con la cédula geográfica, ni cédula limítrofe. Al mantener el procedimiento instaurado por la Secretaría de Territorio, se podrían generar varios problemas limítrofes con cantones adyacentes. Toda vez que se han identificado posibles inconsistencias en los linderos del Distrito, mismos que debieron ser solucionados antes de iniciar el tratamiento del PUGS tanto con el CONALI como con los cantones aledaños.

Como se puede observar en el anexo 1 (adjunto a este documento), existen diferencias evidenciadas entre el documento de propuesta del PUGS graficado con color azul en fecha 16 de mayo y en color rojo con fecha 27 de mayo.



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0112-O

Quito, D.M., 25 de junio de 2021

En el anexo 2, se evidencia otro ejemplo (por lo que se deja de normar aproximadamente 5.000 hectáreas y se norman territorios de Otavalo aproximadamente en 2.000 hectáreas). La coordinación oportuna con el CONALI es necesaria a fin de conocer si existen observaciones respecto a la información limítrofe disponible por esta entidad en relación al Distrito Metropolitano de Quito. Por lo mencionado, solicito se informe si el área de incidencia del proyecto del PUGS mantiene en la actualidad una coincidencia exacta con los datos registrados por el CONALI en temas de división político – administrativa.

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.

Los temas limítrofes deben ser solventados de manera inmediata y en conjunto con los actores directos. Más aun en casos como el Cantón Mejía, que ya está conurbanado con el DMQ, dando lugar a posibles problemas legales, impositivos, urbanísticos, entre otros. En zonas con problemas limítrofes no pobladas, con un aproximado de 5.000 hectáreas de diferencia, se podría dejar para un segundo momento, pero dentro del mismo proceso.

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

Insisto en que deben constar los nombres de los técnicos que editan cada polígono, los nombres de los funcionarios que revisan y aprueban en la tabla de atributos del Shapefile con firma de responsabilidad (Anexo 3).

7. En referencia al cobro de Concesión Onerosa de Derechos.

Los artículos 71 y 72 de la LOOGTUS, establece lo siguiente.

"Artículo 71.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

- 1. Se transforma el suelo rural en urbano.*
- 2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana*
- 3. Se modifican los usos del suelo.*
- 4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo."*

"Artículo 72.- Concesión onerosa de derechos.- Las 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



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0112-O

Quito, D.M., 25 de junio de 2021

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; y, 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”.

Por lo expuesto se debe determinar con claridad que al no establecer los valores de Concesión Onerosa de Derechos, no se contravenga la normativa citada, y no sea objeto de observación por parte de la Contraloría General del Estado, por incumplimiento a reglamentación expresa.

8. En lo referente a los desafíos actuales en el MDMQ para determinar el plusvalor.

Es necesario que los modelos de cálculo planteados contengan la firma de responsabilidad del profesional (economista) que los realiza, a fin de dar validez a la información remitida.

9. Con relación a las escalas cartográficas empleadas.

Solicito se especifique las escalas con las cuales se están trabajando los insumos cartográficos y los elementos técnicos que justifiquen su aplicación en cada caso y de acuerdo a la especificidad requerida en los productos generados.

10. Reunión con el equipo técnico de la Dirección de Articulación Política entre Niveles de Gobierno

En el oficio Nro. STHV-2021-0479-O de 17 de mayo de 2021, suscrito por el Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda se señala “ (...) 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 (...)”.

Por lo expuesto solicito se comunique si de la revisión realizada por la Secretaría de



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0112-O

Quito, D.M., 25 de junio de 2021

Territorio, Hábitat y Vivienda se ha evidenciado la necesidad de ejecutar ajustes cartográficos y se emita el informe con los sustentos respectivos.

11. Trabajo conjunto entre la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Secretaría de Ambiente, Dirección Metropolitana de Riesgos.

Las actas entregadas por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, que evidencian el trabajo realizado en conjunto con la Secretaría de Ambiente y la Dirección Metropolitana de Riesgos no cuentan con firmas de responsabilidad insertas en el documento; cabe recalcar que los compromisos y acuerdos no son específicos, únicamente se adjuntan listados de asistencia, que no constituyen documentos oficiales que permitan dar sustento al PUGS.

Es importante evidenciar con claridad cuáles han sido las observaciones, aportes y sugerencias emitidas por las dos entidades mencionadas, y conocer cuántas se han acogido y se reflejan en la propuesta del PUGS elaborada por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Adicionalmente es conveniente contar con la participación de las autoridades responsables en cada caso a fin de disponer de información oficial y detallar las acciones desarrolladas en conjunto.

12. Respecto a los shapefiles y mapas entregados

Insisto por tercera ocasión en que este tipo de producto debe contener las firmas de responsabilidad; de la documentación analizada únicamente consta la firma del Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; siendo fundamental la firma de los equipos y responsables técnicos que forman parte del proceso de elaboración y aprobación.

13. En cuanto a la edificabilidad básica y máxima para el Distrito Metropolitano de Quito

Cabe mencionar que el punto 4 del oficio Nro. STHV-2021-0479-O de 17 de mayo de 2021, que hace referencia a la solicitud realizada por este despacho detalla lo siguiente “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 (...)”; respuesta que no ha sido emitida por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, motivo por el cual insisto en la solicitud respecto al punto referido.

Adicionalmente ratifico que si bien no existe un funcionario proponente de los instrumentos de planificación del territorio; si existe un equipo técnico que elabora los insumos, un responsable de su revisión y un responsable de su aprobación, evidentemente con el aval de la Secretaria rectora.

14. 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



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0112-O

Quito, D.M., 25 de junio de 2021

Secretaría a su cargo.

Al respecto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en el oficio referido señala “*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*”; hasta la presente fecha dicho mapa no ha sido remitido, motivo por el cual solicito se proceda con la entrega respectiva.

15. Enfoque cantonal integral (urbano – rural)

La Resolución No. 005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, del 01 de octubre de 2020, en su artículo 14 establece el Enfoque cantonal integral (urbano – rural) y señala que “*además de toma como base el diagnóstico estratégico del PDOT, para este enfoque al menos se deberá contar con la siguiente información de partida*”, entre otros ítems: división política – administrativa – Secretaria Técnica del Comité Nacional de Límites Internos CONALI; Sistema Nacional de Área Protegidas – Ministerio del Ambiente, GAD Provincial, GAD Municipal; Uso del suelo – Ministerio de Agricultura y Ganadería, GAD Municipal o Metropolitano; Sistema Hidrográfico – Secretaría del Agua, etc.

Por lo expuesto solicito se remitan los informes oficiales pertinentes que evidencien la coordinación realizada con las entidades señaladas, así como los acuerdos, sugerencias u observaciones realizadas en cada caso y en el ámbito de sus competencias.

16. Establecimiento de polígonos y variaciones específicas en predios.

Como se ha manifestado en varias ocasiones para el proyecto del PUGS se han establecido polígonos de intervención territorial; sin embargo, se evidencian cambios en predios puntuales que no responden a la globalidad del polígono este tipo de casos se presentan en el sector del Bicentenario, Ilaló, Cumbayá, Parque Metropolitano, Laderas del Pichincha y de la estación de El Recreo, menciono algunos ejemplos a continuación.

Una vez revisados los archivos remitidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es necesario contar con los elementos técnicos y/o legales que fundamenten lo siguiente:

- En las zonas del Ilaló debe primar el cuidado de las áreas naturales se permiten construcciones de 2 pisos, tal como se evidencia en el (Anexo 4).
- Similar situación al punto que antecede se evidencia en el Parque Metropolitano (Anexo 5).
- Se evidencia un incremento de 8 pisos en la estación del Trole de El Recreo (Anexo 6).
- En el Estadio Olímpico que corresponde a un predio, con el PUOS tenía zonificación: ZC, uso de suelo: equipamiento, con el mismo PUOS, en **abril de 2020** le cambian la zonificación a A24(A612-50) y con el PUGS se pretende dar una edificabilidad básica (A1512-40) y edificabilidad máxima A1520-40, esto significa que tendrá una edificabilidad básica de 12 pisos y una edificabilidad máxima de 20



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0112-O

Quito, D.M., 25 de junio de 2021

pisos (Anexo 7).

- En el Parque Bicentenario donde con el PUOS se cambió el 29 de agosto de 2017 pasó de zonificación ZC a A10(A604-50), donde se puede construir 4 pisos se puede apreciar que con el PUGS da un salto de 4 pisos a 12 pisos y pasa a edificabilidad básica de 12 pisos y una edificabilidad máxima de 20 pisos, solicito se fundamente el cambio considerando que este terreno según la ordenanza pertenecería al área verde del Parque Bicentenario (Anexo 8).

Al observar los mapas de la Ordenanza 352 que contiene el Plan Especial Bicentenario se evidenciaría que el lote en mención corresponde al área verde del parque (Anexo 9).

Se debería analizar la factibilidad a fin de considerar que la zonificación vigente del PUOS pase a ser Edificabilidad básica en el PUGS, para no cometer ninguna ilegalidad. Por lo expuesto solicito que las observaciones planteadas sean solventadas con los fundamentos técnicos y legales pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Fernando Mauricio Morales Enriquez
CONCEJAL METROPOLITANO

Anexos:

- ANEXOS OBSERVACIONES.pdf

Copia:

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

