



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0113-O

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

Asunto: Solicitud de información respecto 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:

Con la presente me refiero al Plan de Uso y Ocupación del Suelo que se encuentra en proceso de elaboración por parte de la Secretaría bajo su dirección, la que realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano; y al oficio Nro. STHV-2021-0479-O, de fecha 17 de mayo de 2021, mediante el cual el Arq. Iván Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, del Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, remite el shape-file de la normativa del PUGS: <https://drive.google.com/drive/folders/1fFvqirBBTkkVx1E-Z01btEBhzZpDkm1p?usp=sharing>. Revisada esta normativa del PUGS, mi Despacho ha podido evidenciar varios cambios de edificabilidad sustanciales dentro del Distrito Metropolitano de Quito.

Adicionalmente, en ese mismo oficio del 17 de mayo de 2021, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha señalado, que: “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.” (El énfasis me pertenece)

La precisión señalada por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contradice a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, que enuncia lo siguiente:

*“Art. 72.- **Concesión onerosa de derechos.**- 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.*



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0113-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; 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”.

Como se aprecia de la norma transcrita, el no cobro del COD opera solamente para vivienda de interés social, también denominada o de renovación urbana. En estos casos, se trata de planes gubernamentales en los denominados “bancos del suelo”, previstos dentro del derecho a la vivienda (art. 375 de la Constitución) y regulados en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de tal manera que la rebaja o exoneración no es para cualquier tipo de edificación ni obra edificada.

Ante la confusión de la referida Secretaría, este Despacho, mediante oficio No. GADDMQ-DC-FME-2021-0022-OFF, de fecha 07 de junio de 2021, ha solicitado a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, entidad encargada de vigilar y controlar los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno, y del uso y gestión del suelo, hábitat, asentamientos humanos y desarrollo urbano, que realizan los GAD municipales y metropolitanos en el marco de sus competencias, emitir su criterio con respecto a la determinación efectuada en el oficio Nro. STHV-2021-0479-O, de fecha 17 de mayo de 2021, suscrito por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

SOLICITUD:

En razón a lo antes descrito y con el objetivo de tener una clara precisión de **TODOS** los cambios que la Secretaría a su cargo propone para el desarrollo del Plan de Uso y Gestión



Abg. Fernando Morales E.
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0113-O

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

de Suelo, en función de mis atribuciones, solicito se remita **con precisión, la información contenida en el siguiente cuadro:**

POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	PREDIO	NORMATIVA VIGENTE PUOS			PROPUESTA REALIZADA POR LA STHV - PUGS				FIRMAS DE RESPONSABILIDAD		
		ALTURA # PISOS	COS PB	COS TOTAL	EDIFICABILIDAD BÁSICA # PISOS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	COS PB	COS TOTAL	Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:

Adicionalmente, insisto en que esta información debe ser enviada con las firmas de responsabilidad de los funcionarios municipales a cargo de este proceso; así como incluir el archivo en formato SHAPE FILE.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Fernando Mauricio Morales Enriquez
CONCEJAL METROPOLITANO

Copia:

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

