



CONTRALORÍA GENERAL DEL ESTADO

DNA 5 - DIRECCIÓN NACIONAL DE AUDITORÍA DE GOBIERNOS
AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

DNA5-GAD-0044-2022

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

INFORME GENERAL

Examen Especial A la asignación del uso del suelo, forma de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento del suelo, de los planes parciales, planes especiales, PUAES, PUA y ecoeficientes en Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS); a las resoluciones administrativas e informes para las transformaciones de uso, forma de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento del suelo; al cálculo y pago de la contribución especial y/o concesión onerosa producida por la planificación urbanística; y a sus respectivas ordenanzas, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de agosto de 2021

TIPO DE EXAMEN :

EE

PERIODO DESDE : 2016-01-01

HASTA : 2021-08-31

Examen Especial A la asignación del uso del suelo, forma de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento del suelo, de los planes parciales, planes especiales, PUAES, PUA y ecoeficientes en Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS); a las resoluciones administrativas e informes para las transformaciones de uso, forma de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento del suelo; al cálculo y pago de la contribución especial y/o concesión onerosa producida por la planificación urbanística; y a sus respectivas ordenanzas, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de agosto de 2021

Siglas y abreviaturas

%	Porcentaje
AIVA	Áreas de Intervención Valorativas
Art.	Artículo
Cant.	Cantidad
CET	Corredores Exclusivos de Transporte
CGE	Contraloría General del Estado
COA	Código Orgánico Administrativo
COD	Concesión onerosa de derechos
COGEP	Código Orgánico General de Procesos
COOTAD	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
COS	Coefficiente de Ocupación del Suelo
CoV	Cobertura Vegetal
CPN	Conservación del Patrimonio Natural
CUS	Comisión Uso de Suelos
DMGR	Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos
DMPPS	Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento de Suelo
DMQ	Distrito Metropolitano de Quito

DNA5	Dirección Nacional de Auditoría de Gobiernos Descentralizados
DNAI	Dirección Nacional de Auditorías Internas
EMASEO EP	Empresa Pública Metropolitana de Aseo de Quito
EPMMOP	Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas
GAD	Gobierno Autónomo Descentralizado
GADDMQ	Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito
IRM	Índice de Regularización Metropolitana
LMU	Licencia Metropolitana Urbanística
LOCGE	Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado
LOOTUGS	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo
MDMQ	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
MIDUVI	Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
No.	Número
OM	Ordenanza Metropolitana
PE	Protección Ecológica
PE/CPN	Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural
PMDOT	Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
PPC	Plan Parcial Calderón

PUA	Proyecto Urbanístico Arquitectónico
PUAE	Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial
PUOS	Plan de Uso y Ocupación del Suelo
RU	Residencial Urbano
RU1	Residencial Urbano 1
RU2	Residencial Urbano 2
RUC	Registro Único de Contribuyentes
STHV	Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
TULSMA	Texto unificado de legislación secundaria del Ministerio del Ambiente
U	Unidad
USD	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica
VIP	Vivienda Interés Público
VIS	Vivienda de interés Social
VU	Vivienda Unifamiliar
ZC	Zonificación Especial continua
ZUAE	zonas urbanísticas de asignación especial

ÍNDICE

Contenido	Página
Carta de presentación	1
CAPÍTULO I	2
INFORMACIÓN INTRODUCTORIA	2
Motivo del examen	2
Objetivos del examen	2
Alcance del examen	2
Exámenes efectuados	4
Base legal	5
Estructura orgánica	6
Objetivo de la entidad	8
Monto de los recursos examinados	9
Información de los planes parciales y especiales	9
Información de proyectos urbano arquitectónicos especiales, PUAEs	10
Información de predios del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, PUOS	11
Información proyectos ecoeficientes	12
Información del Proyecto Urbano Arquitectónico PUA	14
Servidores relacionados	14

CAPITULO II	15
RESULTADOS DEL EXAMEN	15
Seguimiento de recomendaciones	15
Resoluciones STHV-013-2016, STHV-001-2017 y STHV-014-2017 sin aprobación del Concejo Metropolitano y otorgamiento de la ecoeficiencia sin cumplir con los requerimientos, procedimientos y parámetros.	15
Fórmula de cálculo de la concesión onerosa de derechos de suelo creado para proyectos ecoeficientes sin los sustentos técnicos y sin sujetarse a Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión del Suelo	24
Inconsistencias en las matrices que otorgaron la viabilidad a proyectos ecoeficientes	34
No se cobró concesión onerosa del proyecto Torre Los Huertos	55
En el proceso de aprobación de la Ordenanza Metropolitana 003 de 2 de mayo de 2019, se establecen competencias a las entidades colaboradoras, en contraposición a lo establecido en el Código Municipal.	63
Emisión de Resoluciones STHV-031-2019 y STHV-2020-054 sin la aprobación del Concejo Metropolitano	68
Inconsistencias en el proceso que estableció la viabilidad técnica para la asignación de datos de zonificación y uso de suelo al predio 279520, PUA TOMORAGUADUA	72
Cálculos de la concesión onerosa de PUAES presentan inconsistencias	88
PUAE Santa Mónica	88
PUAE San Patricio	97
Trazado vial de PUAES no cumplen con Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo del Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ	104
PUAE Santa Mónica	104
PUAE San Patricio	107

Área verde pública y equipamiento de PUAEs no cumplen con la normativa Municipal.	114
PUAE Santa Mónica	114
PUAE San Patricio	120
Incumplimientos del convenio de pago en especie del PUAE HOLIDAY INN	126
Parque lineal establecido como espacio público y área verde del PUAE VEDERE TECTUM, incumple con la normativa municipal	138
No se estableció el instrumento legal para el cálculo de la concesión onerosa para todo tipo de transformación, edificabilidad y aprovechamiento del suelo	145
Se determinó la viabilidad técnica y legal para el cambio de asignación de predios mediante actualización de PUOS	151
No se cumplieron los aportes urbanísticos y el traspaso de terrenos a nombre del Municipio de Quito, conforme establece las Ordenanzas Metropolitanas de los PUAES Holiday Inn y Santa Mónica	163
No se actualizó los planes parciales y especiales conforme Ordenanza Metropolitana 210 de 12 de abril de 2018	170
No se elaboraron las actas de las mesas técnicas que otorgaron la viabilidad a los PUAES	178
ANEXOS	
Anexo 1	
Servidores relacionados	
Anexo 2	
Puntos extra asignados a la matriz de ecoeficiencia 1 de la Resolución STHV-013-2016	
Anexo 3	
Puntos extra asignados a la matriz de ecoeficiencia 2 de la Resolución STHV-013-2016	

Anexo 4

Puntos extra asignados a las matrices de ecoeficiencia de la Resolución STHV-01-2017

Anexo 5

Puntos extra asignados a las matrices de ecoeficiencia de la Resolución STHV-014-2017

Anexo 6

Puntos asignados al parámetro 3.2.4 cobertura vegetal (CoV) en las Resoluciones STHV-050-2019 y STHV-019-2020

Anexo 7

Puntos extra asignados a la matriz de ecoeficiencia de la Resolución STHV-050-2019

Anexo 8

Puntos extra asignados a la matriz de Ecoeficiencia de la Resolución STHV-019-2020

Anexo 9

Puntos extra asignados a la matriz de ecoeficiencia de la Resolución STHV-034-2020

Anexo 10

Inconsistencia en la matriz de calificación del proyecto Yoo-Quito (Resolución 13-2016)

Anexo 11

Cálculo de concesión onerosa por cambio de clasificación y/o uso de suelo, PUAE SANTA MÓNICA

Anexo 12

Cálculo de concesión onerosa por cambio de clasificación y/o uso de suelo, PUAE San Patricio



Informe aprobado el 2022-06-13

Quito,

Señor
Secretario Técnico
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Ciudad. -



De mi consideración:

La Contraloría General del Estado, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, efectuó el examen especial a la asignación del uso del suelo, forma de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento del suelo, de los planes parciales, planes especiales, PUAES, PUA y ecoeficientes en el plan de uso y ocupación del suelo (PUOS); a las resoluciones administrativas e informes para las transformaciones de uso, forma de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento del suelo; al cálculo y pago de la contribución especial y/o concesión onerosa producida por la planificación urbanística; y a sus respectivas ordenanzas, en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2016 al 31 de agosto de 2021.

La acción de control se efectuó de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Contraloría General del Estado. Estas normas requieren que el examen sea planificado y ejecutado para obtener certeza razonable de que la información y la documentación examinada no contienen exposiciones erróneas de carácter significativo, igualmente que las operaciones a las cuales corresponden se hayan ejecutado de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, políticas y demás normas aplicables.

Debido a la naturaleza de la acción de control efectuada, los resultados se encuentran expresados en los comentarios, conclusiones y recomendaciones que constan en el presente informe.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, las recomendaciones deben ser aplicadas de manera inmediata y con el carácter de obligatorio.

Atentamente,

Dra. Samia Fuertes Obando
Directora Nacional de Auditoría de Gobiernos Autónomos Descentralizados (S)

CAPÍTULO I

INFORMACIÓN INTRODUCTORIA

Motivo del examen

El examen especial en la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se realizó en cumplimiento a la orden de trabajo 0012-DNA5-GAD-2021 de 29 de septiembre de 2021, modificada mediante memorando 0221-DNA5-GAD-2021 de 11 de octubre del mismo año, con cargo al Plan Anual de Control del año 2021, de la DNA5 - Dirección Nacional de Auditoría de Gobiernos Descentralizados de la Contraloría General del Estado.

Objetivos del examen

- Determinar el cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias y demás normativas aplicables al objeto del examen
- Verificar la propiedad, veracidad y el registro de las operaciones administrativas y financieras relacionadas con el objeto del examen.

Alcance del examen

A la asignación del uso del suelo, forma de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento del suelo, de los planes parciales, planes especiales, PUAES, PUA y ecoeficientes en el plan de uso y ocupación del suelo (PUOS); a las resoluciones administrativas e informes para las transformaciones de uso, forma de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento del suelo; al cálculo y pago de la contribución especial y/o concesión onerosa producida por la planificación urbanística; y a sus respectivas ordenanzas, en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. El detalle es el siguiente:

A la asignación del uso del suelo, ocupación y edificabilidad en el PUOS de conformidad a la Ordenanza 210 del 12 de abril de 2018, de los siguientes planes parciales y especiales.

Plan	Ordenanzas metropolitanas	Fecha
Plan parcial de Calderón	Ordenanza 005	Vigente desde el 2 de marzo de 2006
	Ordenanza 016	Vigente desde el 23 de julio de 2009
	Ordenanza 209	Vigente desde el 5 de abril de 2018
Plan parcial Tacurí	Ordenanza 035	Vigente desde el 14 de abril de 2009

205 

	Ordenanza 235	Vigente desde el 21 de septiembre de 2018
Plan especial La Floresta	Ordenanza 135	Vigente desde el 11 de noviembre de 2011

A la transformación del uso del suelo, forma, ocupación, edificabilidad y aprovechamiento del suelo cálculo de la contribución especial o concesión onerosa conforme la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de 5 de junio de 2016, Código Orgánico de Organización Territorial de 19 de octubre de 2010, Ordenanza 0041 de 13 de febrero de 2015 que contiene el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025, y Ordenanzas Regulatoras Codificadas en el Código Municipal de 7 de mayo de 2019, de los siguientes proyectos:

Proyecto/Predio	Categoría	Ordenanza metropolitana/Informes favorables matriz de ecoeficiencia/Resoluciones	Fecha
PUA – Tomoraguadua (Botánico)	PUA	Resolución C021-2021	Vigente desde el 14 de marzo de 2021
San Sebastián	PUA	Resolución 248	Vigente desde el 7 de mayo de 2019
Santa Mónica	PUAE	Ordenanza 003-2019	Vigente desde el 17 de agosto de 2019
San Patricio	PUAE	Ordenanza 284-2019	Vigente desde el 25 de enero de 2019
Holiday IN	PUAE	Ordenanza 283-2019	Vigente desde el 24 de enero de 2019
Ciudad Jardín	PUAE	Ordenanza 275 reformatoria a la 0098	Vigente desde el 13 de diciembre de 2018
Vedere Tectum	PUAE	Ordenanza PUAE 2019-002	9 de mayo de 2019
Zaimella del Ecuador S.A.	PUO	OrdenanzaOT-2019-PUOS	Vigente desde el 28 de octubre de 2019
Comercial KIWI S.A.	PUO	OrdenanzaOT-2019-PUOS	Vigente desde el 28 de octubre de 2019
Fideicomiso Mercantil de Administración (CITIVAL)	PUO	OrdenanzaOT-2019-PUOS	Vigente desde el 28 de octubre de 2019
Fideicomiso Mercantil inmobiliario San Patricio	PUO	OrdenanzaOT-2019-PUOS	Vigente desde el 28 de octubre de 2019
YOO-QUITO	Ecoeficiente	Informe técnico	Vigente desde el 15 de febrero del 2017
TESLA	Ecoeficiente	Informe técnico	Vigente desde el 21 de julio del 2017
IQON	Ecoeficiente	Informe técnico	Vigente desde el 13 de julio de 2018
SENSE	Ecoeficiente	Informe técnico	Vigente desde el 6 de julio de 2018
NAIA	Ecoeficiente	Informe técnico	Vigente desde el 9 de marzo de 2018

TRES

LOS HUERTOS	Ecoeficiente	Informe técnico	Vigente desde el 2 de agosto de 2019
Proyecto Ecoeficiente	Ecoeficiente	Resolución 050	
Proyecto Ecoeficiente	Ecoeficiente	Resolución 050	

A las resoluciones metropolitanas emitidas para la modificación del uso del suelo, forma, ocupación, edificabilidad y aprovechamiento del suelo de conformidad a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de 5 de junio de 2016, Código Orgánico de Organización Territorial de 19 de octubre de 2010, Ordenanza 0041 de 13 de febrero de 2015 que contiene el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025:

Resolución	Fecha de expedición
STHV-RT-008	27 de diciembre de 2013
STHV-RT-011-2014	11 de julio de 2014
STHV-12-2017	18 de diciembre de 2017
STHV-17-20187	29 de noviembre de 2018
STHV-50-2019	22 de noviembre de 2019
STHV-13-2016	28 de junio de 2016
STHV-01-2017	7 de abril de 2017
STHV-14-2017	22 de diciembre de 2017
STHV-18-2018	17 de diciembre 2018
STHV-031-2019	6 de septiembre de 2019
STHV-2020-054	31 de agosto de 2020

Exámenes efectuados

La Contraloría General del Estado, a través de la Dirección Nacional de Auditorías Internas realizó el siguiente examen:

Informe	Descripción	Período analizado	Estado	Etapas analizadas
DNAI-AI-0082-2020	Examen Especial a los cambios incorporados en los mapas: usos principales del suelo en el DMQ (PUOS U2) y zonificación por edificabilidad y forma de ocupación (PUOS Z2), aprobados mediante Ordenanza Metropolitana	Desde 2015-01-02 hasta 2017-12-31	Aprobado: 2020-02-05	Cambios de asignación de uso, ocupación y edificabilidad en la

cuatro

	127 de 25 de julio de 2016, y sus modificaciones efectuadas con Ordenanza Metropolitana 192 expedida el 20 de diciembre de 2017; realizados por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda y dependencias relacionadas; así como, los actos administrativos generados en los predios ubicados dentro de éstos espacios geográficos, en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por el período comprendido entre el 2 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2017			Ordenanza 192 de 20 de diciembre de 2017
--	--	--	--	--

Fuente: Pagina web de la Contraloría General del Estado.

Base legal

El artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera; el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, determina las finalidades que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá.

Mediante Resolución A 0002 sancionada el 6 de agosto de 2009 por el Alcalde Metropolitano de Quito, se creó y se agregó a la estructura orgánica funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la Secretaría de Ordenamiento Territorial, Hábitat y Vivienda, en sustitución de la Secretaría de Desarrollo Territorial.

De conformidad al artículo 4 de esta resolución, a la Secretaría le corresponde:

“... por delegación del Alcalde Metropolitano y bajo su supervisión, ejercen las potestades de rectoría, dirección, planificación y evaluación sectorial dentro de las competencias atribuidas en la Constitución y la Ley a la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito (...).”

El artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, publicado en el Suplemento del Registro Oficial 303 de 19 de octubre de 2010, establece que son atribuciones de los gobiernos municipales metropolitanos, el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del distrito y el plan de ordenamiento territorial.

CINCO

En la estructura Orgánica del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, aprobada mediante Resolución 0010 de 31 de marzo de 2011, se creó la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con las Direcciones Metropolitanas de Políticas y Planeamiento del Suelo y el Espacio Público, y, de Gestión del Suelo y el Espacio Público.

Atribuciones:

De conformidad a la Resolución A0003 de 4 de mayo de 2012, a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, se le delegó la elaboración y expedición de:

- a) *Reglamentos de procedimientos de aplicación para la revisión de las declaratorias de las edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal.*
- b) *Instrucciones administrativas y flujos de procedimientos específicos de cada uno de los instrumentos de gestión para la habilitación del suelo y la edificación en el Distrito Metropolitano de Quito.*
- c) *Reglas Técnicas para la habilitación del suelo y la edificación en el Distrito Metropolitano de Quito.*

Estructura orgánica

De conformidad al artículo 1 de la Resolución A 0010 de 31 de marzo de 2011, la estructura orgánica del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en concordancia con lo previsto en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, cuenta con los siguientes niveles:

1. Nivel Político y de Decisión: conformado por Concejo Metropolitano y la Alcaldía Metropolitana.
2. Nivel Asesor y de Control Interno: conformado por Procuraduría Metropolitana y Auditoría Metropolitana.
3. Nivel Gestión: conformada por gestión estratégica (Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, Administración General y Agencia Metropolitana de Control y sectorial (Secretarías de: General de Planificación, General de Seguridad y Gobernabilidad, de Inclusión Social, de Salud, de Educación, Recreación y Deporte, de Cultura, de Territorio Hábitat y Vivienda, de Movilidad, de Ambiente, de Desarrollo Productivo y Competitividad,

SE/S 

de Comunicación, General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, y la Administración General y Agencia Metropolitana de Control.

4. Nivel Operativo, de Empresas y Unidades Especiales: Las Secretarías coordinarán las actividades y supervisarán desde la perspectiva programática a los entes del nivel operativo, de empresas y unidades especiales o a sus sucesores en derecho, sin perjuicio de los niveles de desconcentración y/o autonomía.

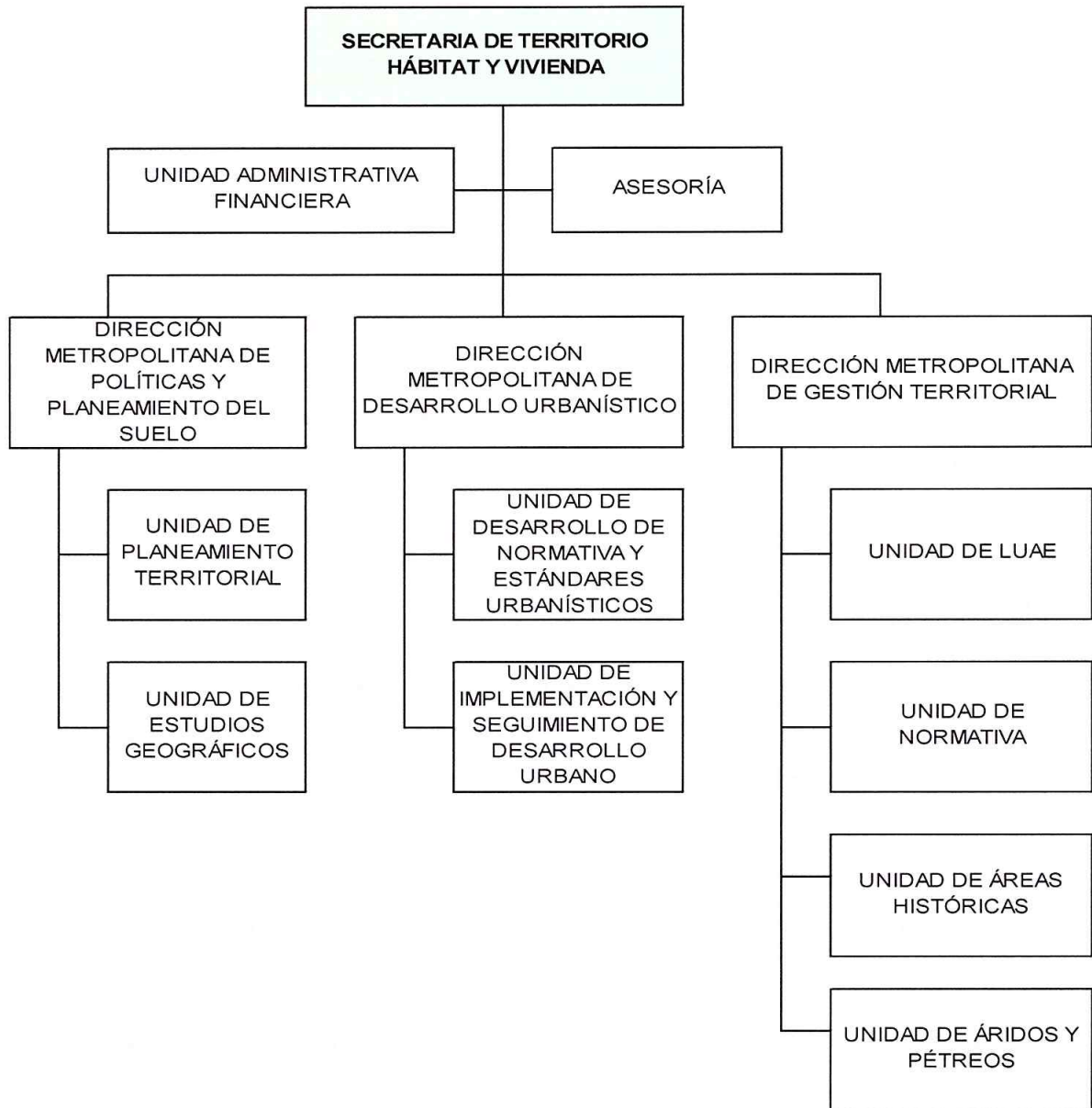
Con Resolución A 0013 de 4 de octubre de 2012, el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, resolvió:

Artículo 1.- Reformar la estructura orgánica de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, la misma que estará integrada de la siguiente manera:

- a) Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo
- b) Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico
- c) Dirección Metropolitana de Gestión Territorial

Lo detallado se expresa en la siguiente estructura orgánica:

SIETE 



Objetivo de la entidad

Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

Según el literal a) de Metas y Objetivos de las unidades administrativas, de conformidad con sus programas operativos que se refleja en la Ley de Transparencia de 2019, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda tiene como objetivo, liderar los procesos de desarrollo: arquitectónico urbano-territorial, del espacio público, de la recuperación

OCHO

paisajística y equipamiento urbano; a través de la formulación y aplicación de políticas públicas territoriales, de usos del suelo, de hábitat, de patrimonio edificado y vivienda, bajo conceptos de sostenibilidad, inclusión, calidad, universalidad, que promueva la convivencia, la apropiación y la identidad ciudadana en el marco del buen vivir.

Monto de los recursos examinados

En razón de que el alcance del examen especial abarca varios tipos de procesos de cambios del uso, ocupación y edificabilidad del suelo, de los cuales no todos se relacionan con el pago de un beneficio económico, el monto de recursos a examinar es indeterminado.

Información de los planes parciales y especiales

Plan parcial de Calderón

El plan parcial de Calderón entró en vigencia con la Ordenanza Metropolitana 005 del 6 de marzo de 2006, modificada con la Ordenanza Metropolitana 0039 de 14 de mayo de 2009, y reformada con la Ordenanza Metropolitana 0016 de 27 de julio de 2009, tiene una duración de 15 años pudiendo ser revisado cada 5 años; con la Ordenanza Metropolitana 209 de 5 de abril de 2018, se sustituyó el plano B3-C y B3-C1 Categorización y Dimensionamiento Vial del Plan Parcial Calderón (PPC), por el Mapa B3-C2.

Es el instrumento de planificación territorial, que establece las regulaciones específicas para el uso, ocupación y fraccionamiento del suelo. Define las características y dimensionamiento de la red vial existente y futura, y plantea programas y proyectos a ser gestionados en el territorio de la Administración Zonal Calderón.

Plan parcial Nayón – Zámbez (sector Tacuri)

Se creó con la Ordenanza Metropolitana 035 de 14 de abril de 2009, con vigencia hasta que alcance los objetivos y resultados contemplados, con un límite hasta el 2028, contiene el plan de ordenamiento territorial de la parroquias de Nayón y Zámbez; el sector de Tacuri, cuenta con una propuesta vial aprobada con la Ordenanza Metropolitana 235 de 21 de septiembre de 2018, siendo su objetivo, estructurar un sistema vial, que permita dotar a la Administración Zonal Eugenio Espejo de un

NUEVE

instrumento de planificación vial que garantice la accesibilidad y conectividad entre barrios y sectores.

Plan especial La Floresta

El plan especial la Floresta entró en vigencia con la Ordenanza Metropolitana 135 de 11 de noviembre de 2011, tiene una vigencia de 10 años, es decir hasta el 2021, no obstante, su revisión la realizará la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda al final del primer quinquenio.

Es el instrumento de planificación, ejecución y control, que guiará y regulará la gestión y ordenamiento territorial en el sector; su objetivo general es la definición de un proyecto que integre las estructuras construidas y las características preexistentes en el sector.

Información de proyectos urbano arquitectónicos especiales, PUAEs

PUAE Santa Mónica

El predio 1289113, con clave catastral 20012 03 001, corresponde al proyecto Santa Mónica, ubicado en la parroquia de Cumbayá sector de INECEL, posee una superficie de 127.179,69 m², y se encuentra dentro de la Administración Zonal Tumbaco. La distancia entre el predio con respecto al cerro Ilaló es 1.800 metros aproximadamente hasta la cota más baja.

Contempla el desarrollo de un proyecto especial de uso residencial y de uso múltiple, que genera espacios comerciales, oficinas y servicios, así como equipamientos públicos y privados.

PUAE San Patricio

Se ubica en el sector de San Patricio de Cumbayá, del Distrito Metropolitano de Quito, entre las vías Ruta Viva y Prolongación del Escalón Lumbisí (Av. Alfonso Lamiña); se edificará en los lotes con predio 3672119, 3672120, 3672121, que en su conjunto suman una superficie de 543.149,23 m².

Es un proyecto de uso mixto, que incluye tanto áreas residenciales, como espacios turísticos, comerciales y de oficinas, así como equipamientos públicos y privados localizados alrededor de un nuevo subcentro urbano.

DIER 

PUAE Holiday INN

El área del terreno en el cual se encuentra el Hotel Holiday Inn Quito Airport comprende un lote de 13 000,99 m2, ubicado entre el conector Alpachaca y la calle Cotopaxi, parroquia Tababela del Distrito Metropolitano de Quito, predio 5785946, con clave catastral 1153105004.

El proyecto consiste en una edificación destinada a servicios de hospedaje y servicios complementarios, en respuesta a la demanda de servicios hoteleros generada por la operación del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre.

PUAE Vedere Tectum

Se ubica en la parroquia Cumbayá, en el sector Santa Lucía, en el predio 279523 con una superficie de 10.400,00 m2.

En este proyecto se desarrollarán actividades de servicios de oficina y comercio, así también una oferta de vivienda en departamentos.

Información de predios del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, PUOS

Predios cuyo cambio de uso y ocupación de suelo se lo realizó mediante la Ordenanza Metropolitana OT-001-2019-PUOS del 5 de noviembre de 2019, que se expidió como *“ORDENANZA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 0127, DE 25 DE JULIO DE 2016, QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO (PUOS), MODIFICADA POR LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS NO. 0192 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017 Y NO. 210 DE 12 DE ABRIL DE 2018”*.

Predio 5786586 de propiedad particular

El predio 5786586, se localiza en el sector de Zámbriza, con frente a la avenida Simón Bolívar y cercano con la intersección con la avenida Las Palmeras

Predio 5097027 de la Fábrica ZAIMELLA DEL ECUADOR S.A.

El predio 5097027 se encuentra localizado al Sur – Este de la meseta central en la Parroquia de Amaguaña, colindando con el polígono industrial del cantón Rumiñahui.

ONCE 

Predio 281644 de Comercial KIWY S.A.

Localizado en la parroquia de Tumbaco en la Av. Interoceánica, sector Chiviquí – La Cerámica.

Predio 1355039 de la Compañía Consermín S.A.

El lote del predio 1355039 está localizado en la parroquia de Cumbayá en la avenida Ruta Viva.

Predios 5785234, 5138126 y 5138123 del proyecto CITIVAL

Los predios 5785234, 5138126 y 5138123, se localizan en la parroquia de Puembo, sector Collaquí, cuya clasificación de suelo es rural, los predios iniciaron su tratamiento como un proyecto urbanístico arquitectónico especial denominado CITIVAL.

Estación Intermodal Cumbayá

La Estación Intermodal Cumbayá está constituida por dos predios, 279520 de propiedad de TOMORAGUADUA S.A., y 3697579 de propiedad municipal, destinado a un equipamiento necesario para el funcionamiento eficiente del sistema de movilidad y transporte público de la parroquia de Cumbayá.

Información proyectos ecoeficientes

Yoo-Quito

El proyecto Yoo-Quito se encuentra ubicado en las avenidas González Suárez y Orellana, parroquia Iñaquito, al Norte de Quito, corresponde al predio 3602678, en un lote de 1.641,03 m².

Edificio inteligente de 21 pisos de altura, contempla un lobby de dos pisos de altura, el proyecto se encuentra concluido.

Tesla

El proyecto Tesla ubicado en la calle Luxemburgo y Holanda, sector República del Salvador, corresponde al predio 566587, con un área de 500,00 m².

Edificio de 15 pisos de altura, cuya construcción está concluida.

DOCE

Nezu Bamboo

Se encuentra ubicado en la calle Pablo Herrera N 38 A, sector Granda Centeno, parroquia Rumipamba, al Norte de Quito, corresponde al predio 67014, con un área de 532,00 m².

El edificio ocupa un solo lote de terreno, está conformado por dos niveles de subsuelo, planta baja y cinco pisos altos, en los que se encuentran 22 estacionamientos y 20 bodegas, 3 locales comerciales, 3 oficinas y 15 departamentos. El proyecto se encuentra concluido.

Naia

El proyecto Naia es un edificio vanguardista ubicado en el Centro Norte, en la calle Portugal y Francisco Cassanova, corresponde al predio 3587302, con un área de 1.399,19 m².

Edificio de 10 pisos de altura cuya construcción proyecto se encuentra concluida.

Sense

El proyecto Sense está ubicado en la Av. Shyris entre las calles El Telégrafo N39 y Últimas Noticias N8, sector Batán Bajo, parroquia Iñaquito, al Norte de Quito, corresponde al predio 3606395, cuya área es 1.362,07 m².

El edificio ocupa 2 lotes de terreno unificados, está conformado por cinco niveles de subsuelo, planta baja y diez y siete pisos altos en los que se encuentran 255 estacionamientos, de los cuales 26 son de visitas, 62 bodegas, 4 locales comerciales, 51 oficinas y 110 departamentos; la construcción se encuentra en proceso.

Iqon

El proyecto Iqon está ubicado en la avenida De Los Shyris y calle Finlandia E9, parroquia Iñaquito, sector Benalcázar, al Norte de Quito, corresponde al predio 3667212 con un área de 2.197,53 m².

El edificio ocupa 3 lotes de terreno unificados, está conformado por siete niveles de subsuelo, planta baja y 31 pisos altos, en los que se encuentran 342 estacionamientos,

TRECE

de los cuales 45 son de visitas, 5 locales comerciales, con un área de 780.87 m², 9 oficinas en 6500,71 m² y 194 departamentos. El proyecto se encuentra en construcción.

Los Huertos

Ubicado en la calle San Gregorio y Juan Murillo, en la zona centro norte de la ciudad de Quito, a tres cuadras de la Universidad Central, corresponde al predio 131089, cuya área es 1.016,34 m².

Edificación de 9 pisos de altura cuya construcción esta concluida.

Qorner

Conforme al IRM No. 668714 del 16 de julio de 2018, el lote se encuentra ubicado frente a dos vías: Av. De los Shyris 40m; y Calle Portugal 30m, con una superficie conforme escritura de 851.83 m².

Consta de 24 pisos y 7 subsuelos en construcción.

Información del Proyecto Urbano Arquitectónico PUA

Tomoraguadua

Proyecto urbanístico arquitectónico en desarrollo en el barrio La Praga, ubicado en la zona urbana de la parroquia de Cumbayá.

El predio de propiedad de TOMORAGUADUA tiene un área total de 41,827.13 m², delimitado al sur con el predio de propiedad municipal, por el oeste y norte es bordeado por la calle María Angélica Idrobo y por el este limita con un pasaje peatonal que conecta las calles Juan Montalvo y La Praga.

Como aporte urbanístico se prevee la construcción de la Estación Intermodal de Buses Urbanos de Cumbayá

Servidores relacionados

Anexo 1.

CI TORCE

CAPITULO II

RESULTADOS DEL EXAMEN

Seguimiento de recomendaciones

La Contraloría General del Estado no ha realizado auditorías o exámenes especiales relacionados con el alcance de la presente acción de control, en tal razón, no se realizó el seguimiento de recomendaciones.

Resoluciones STHV-013-2016, STHV-001-2017 y STHV-014-2017 sin aprobación del Concejo Metropolitano y otorgamiento de la ecoeficiencia sin cumplir con los requerimientos, procedimientos y parámetros.

El Alcalde Metropolitano de Quito, en el artículo 1 de la Resolución A0003 de 4 de mayo de 2012, delegó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la elaboración y expedición de instrucciones administrativas y flujos de procedimientos específicos, de cada uno de los instrumentos de gestión, para la habilitación del suelo y la edificación en el Distrito Metropolitano de Quito.

El Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, a partir del 28 de junio de 2016, suscribió resoluciones STHV-13-2016, STHV-01-2017 y de la STHV-14-2017, para *“Expedir las Instrucciones y Flujos de Procedimiento para aprobar el Incremento de Número de Pisos por Suelo Creado por sobre lo establecido en el PUOS vigente, en el Distrito Metropolitano de Quito”*, mismas que establecieron características mínimas, requisitos y procedimientos a cumplirse, mediante las matrices de ecoeficiencia, en cuyo ámbito de aplicación, se incluyeron a los proyectos que privilegien la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y, en general, los que representen un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad, que posteriormente se denominaron proyectos ecoeficientes.

El literal a) y v) del artículo 87 *“Atribuciones del Concejo Metropolitano”* del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establecen que le corresponde al Concejo Metropolitano ejercer la facultad normativa en materia de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas, acuerdos y resoluciones; y, que el Concejo Metropolitano deberá regular y controlar el uso del suelo en el territorio del Distrito

QUINCE y

Metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

Así mismo, el numeral 3 del artículo IV.1.22 “*Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS*” del Código Municipal, señala que el PUOS 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.

Sin embargo, en el numeral 2 del artículo 19 de los “*Flujos de Procedimiento*” de las resoluciones STHV-13-2016, STHV-01-2017 y de la STHV-14-2017, se estableció que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá el informe técnico de aprobación del incremento de número de pisos con la clara indicación del número de pisos adicionales y área total adicional que obtuvo en virtud de la calificación de su matriz de ecoeficiencia, sin determinar que el informe sea remitido a la Comisión de Uso de Suelo para ponerlo en conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito, y en esta instancia se apruebe el incremento de pisos.

Las instrucciones administrativas y flujos de procedimientos para la viabilidad de los proyectos ecoeficientes, se establecieron en los artículos 16, 17, 18 y 19 de las Resoluciones: STHV -13-2016 de 28 de junio de 2016, STHV-001-2017 de 7 de abril de 2017, y STHV-014-2017, de 22 de diciembre de 2017, que plantean las condiciones técnicas, requisitos, flujos de procedimiento, mapas de aplicación de aumento de edificabilidad, las matrices de ecoeficiencia y el instructivo de aplicación para evaluar la factibilidad, exigencia y peso de los parámetros propuestos.

El número de pisos adicionales depende de la calificación obtenida en la matriz de ecoeficiencia; el artículo 16 “*Condiciones técnicas de los proyectos*” de las referidas resoluciones, establecen la escala de calificación para la determinación del número de pisos adicionales, como se describe a continuación:

Rango de Calificación		
Escala de Calificación	Área de Influencia de las paradas de Corredores Exclusivos de Transporte (CET)	Área de influencia de las estaciones del Metro de Quito
60% - 69%	25% más de pisos adicionales	25% más de pisos adicionales

DIEGUEIS

70% - 79%	50% más de pisos adicionales	50% más de pisos adicionales
80% - 89%	N/A	75% más de pisos adicionales
90% - 100%	N/A	100% más de pisos adicionales

Del cuadro se desprende que para obtener la viabilidad como ecoeficiente corresponde obtener como mínimo la puntuación del 60% y máximo de 100%; calificación que se realizó de acuerdo al puntaje establecido en los parámetros de la matriz de ecoeficiencia.

Los proyectos calificados como ecoeficientes y que son materia de este análisis son los siguientes:

PROYECTOS ECOEFICIENTES			
Proyecto	Ubicación	Año informe favorable matriz de ecoeficiencia	Resolución
Yoo-Quito	Av. González Suárez	2016	STHV-013-2016
Tesla	Sector República Del Salvador (Calle Holanda)	2017	STHV-013-2016
Nezu Bamboo	Calle Pablo Herrera Sector Granda Centeno	2017	STHV-001-2017
Iqon	Av. Shyris Y Suiza	2018	STHV-014-2014
Sense	Av. Shyris Y El Telégrafo	2018	STHV-014-2014
Naia	La Portugal	2018	STHV-014-2014
Los Huertos	Sector Santa Clara	2019	STHV-014-2014
Qorner	Shyris y Portugal	2020	STHV-014-2014
Epiq	Eloy Alfaro y República	2021	STHV-034-2020

Cuadro elaboración propia.

En la calificación obtenida en el cumplimiento de la matriz de ecoeficiencia, tanto en las memorias presentadas por los proponentes, como la determinada en los informes técnicos que otorgaron la viabilidad, emitidos por el Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico, se establecieron varias observaciones y diferencias en los resultados de calificación obtenidos en los proyectos.

Del análisis realizado a cada uno de los proyectos de la muestra, de acuerdo a la matriz de calificación de cada resolución, se evidenciaron inconsistencias en la evaluación de los proyectos Tesla, Nezu Bamboo, Iqon, Naia y Los Huertos. De acuerdo al análisis descrito en el anexo 10, existen casos en los que no consta los cálculos y estrategias válidas de eficiencia de consumo de agua y de energía, reutilización de agua lluvia, así como aportes en cuanto al uso de materiales, planes de minimización de escombros y desechos y manejo de residuos sólidos, diseños y uso de plantas nativas, manejo de

DIECISIETE

reflectancia, absorción y confort térmico, así como, los datos con los que se realizaron los cálculos presentados en la memoria, son diferentes a los que utilizaron en el informe técnico de la matriz de viabilidad; sin embargo, se obtuvo el mismo resultado; incluso en el caso del proyecto Nezu Bamboo, se utilizaron fórmulas que no constan en la matriz de ecoeficiencia, aspecto que se observó en la calificación del plan de minimización de escombros, desechos y recursos durante la construcción y en el plan de instalaciones para manejo de residuos sólidos.

La evaluación de la matriz de viabilidad, con el incremento de pisos otorgados por la STHV, en aplicación de las Resoluciones STHV -13-2016 de 28 de junio de 2016, STHV-001-2017 de 7 de abril de 2017, y STHV-014-2017, de 22 de diciembre de 2017, en comparación con el análisis realizado por el equipo auditor, se detalla a continuación:

Proyectos	# Pisos PUOS	% matriz de Viabilidad (STHV)	Incremento de pisos otorgados	% matriz de viabilidad (análisis CGE)	Incremento de pisos según análisis CGE	Califica como ecoeficiente
Yoo-Quito	16	82,91%	5	73,66%	5	SI
Tesla	10	72,16%	5	67,10%	3	SI
Nezu Bamboo	4	70,50%	2	56,75%	0	NO
Iqon	16	91,75%	16	89,75%	16	SI
Naia	6	73,83%	4	68,58%	2	SI
Los Huertos	6	83,25%	3	81,25%	3	SI

Cuadro elaboración propia.

Del cuadro que antecede, se evidenció que el proyecto Nezu Bamboo no alcanzó el 60% requerido para considerarlo ecoeficiente, sin embargo, con la calificación otorgada, se aprobó un incremento de 2 pisos. En el caso del proyecto Tesla, el porcentaje obtenido del análisis es de 67,10% lo que le correspondía un incremento de 25%; es decir, de los 10 pisos que le da el PUOS, podía acceder a 3 pisos adicionales, no obstante, se le otorgó 5, como consta en la "Matriz de Ecoeficiencia No 1" del anexo 3 de la Resolución STHV-14-2017 de 22 de diciembre de 2017. La calificación del proyecto Naia fue de 73,83%, por lo que le correspondía 3 pisos adicionales, a pesar de ello, se le otorgó 4 pisos más a los 6 que le facultaba el PUOS; no obstante, según el análisis realizado por el equipo de auditoría, obtuvo el 68,58%, que de acuerdo al rango de calificación (60% - 69%), le permitía únicamente 2 pisos más.

Además de los errores en la calificación, se dieron inconsistencias e incumplimientos de ciertos requisitos y procedimientos, por ejemplo, en el proyecto Nezu Bamboo, se


DIRECCIÓN 

presentó el formulario de solicitud de incremento de piso por suelo creado, sin firma, tampoco consta el resumen de áreas del proyecto, no se entregó la matriz de ecoeficiencia en el formulario normalizado y publicado en la página web del Municipio, como lo establece el literal d) del artículo 18 de la Resolución STHV-13-2016 de 28 de junio de 2016.

La Especialista en Gestión Territorial con memorando STHV-DMGT-2020-0576-M de 3 de julio de 2020 comunicó al Director Metropolitano de Gestión Territorial que: *“Revisado en el Sistema de Incremento de Número de Pisos se puede observar que no se ha generado ninguna Acta para el proyecto NEZU BAMBOO ...”*; no obstante, obtuvo una LMU-20 simplificada de 12 de mayo de 2017, un certificado de conformidad de 12 de diciembre del mismo año, una LMU20 del proyecto técnico arquitectónico de 23 de enero de 2018; y, un certificado de conformidad 20 de abril de ese año.

El flujo de procedimientos que regulan el incremento de pisos para los proyectos ecoeficientes, a partir del 2 de mayo de 2019, se realizan de conformidad con la ordenanza Metropolitana 003 *“Ordenanza reformativa del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por la cual se incorpora en el libro VI.1, del Uso de Suelo, el Título VIII, que regula el incremento de pisos, por suelo creado, de acuerdo al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en proyectos ecoeficientes ubicados en las áreas de influencia del sistema metropolitano de transporte y proyectos ubicados en las zonas urbanísticas de asignación especial (ZUAE)”*.

Se otorgó la viabilidad para el incremento de pisos de proyectos ecoeficientes a través de los informes técnicos, suscritos por el Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico, debido a que el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, al emitir las Resoluciones STHV-13-2016 de 28 de junio de 2016, STHV-001-2017 de 7 de abril de 2017, y STHV-014-2017, de 22 de diciembre de 2017, no consideró en el flujo de procedimientos, que la aprobación le corresponde exclusivamente al Concejo Metropolitano, ocasionando que se otorgue la ecoeficiencia sin la emisión de una ordenanza y/o resolución metropolitana, inobservando los literales a) y v) del artículo 87 del COOTAD y el numeral 3 del artículo IV.1.22 del Código Municipal; ocasionando que se otorgue la ecoeficiencia sin la emisión de una ordenanza y/o resolución metropolitana.

DIECINUEVE 

En la aplicación de las matrices de ecoeficiencia en los proyectos Yoo-Quito, Tesla, Nezu Bamboo, Naia, Iqon y Los Huertos, se evidenciaron errores e inconsistencias en su evaluación, debido a que el Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico, otorgó calificaciones que no se enmarcaron en los requisitos, procedimientos y parámetros aprobados en las resoluciones; inobservando los literales a) y v) del artículo 87 del COOTAD, y los artículos 16,18 y 19 de las Resoluciones STHV-013-2016 de 28 de junio de 2016, STHV-001-2017 de 7 de abril de 2017 y STHV-014-2017 de 22 de diciembre de 2017; ocasionado que se otorgue un incremento de pisos mayor al que les que correspondía, sin conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito.

Se comunicó los resultados provisionales a las personas relacionadas con el examen especial, de acuerdo con el siguiente detalle:

Cédula de ciudadanía	Cargo	Desde	Hasta	Oficio	Fecha
1708198930	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2015-03-14	2019-05-13	0373-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1715233373	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2019-05-16	2020-06-11	0375-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1714832159	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2020-06-12	2021-08-31	0372-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1712209954	Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico	2016-01-04	2019-05-31	0236-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1801139385	Director Metropolitano de Gestión Territorial	2014-05-21	2019-09-30	0234-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1717661464	Directora Metropolitana de Desarrollo Urbanístico.	2019-06-01	2020-06-23	0232-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1792512093001	MAGNOLINCO S.A.,			0287-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-08
1790983102001	MIRACIELO S.A.			0287-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-08
1791248953001	INMOBILIARIA VENTURA S.A. INMOVENSA.			0287-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-08
1791980441001	INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A. .-			0287-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-08
1791918045001	MONARCH CIA LTDA. constituyente adherente fideicomiso EPIQ			0290-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1711904126	Persona Natural, Constituyente Adherente fideicomiso EPIQ			0291-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1791275101001	FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS,			0288-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-08
1792011507001	ALVAREZCONST S.A			0271-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06

VEINTE

1792593077001	MEDINA&BRAVO CONSTRUCTORA CIA.LTDA.			0272-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1792105285001	GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A.			0273-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1791314824001	ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CIA. LTDA. - constituyente			0274-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1791266226001	ANEFI S.A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS			0276-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1705602389	Persona natural, constituyente del Fideicomiso Edificio Tesla			0263-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1711238756	Persona natural, constituyente del Fideicomiso Edificio Tesla			0262-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1792692091001	INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION GESTORESINMOBILIARIOS S.A. - constituyente			0261-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1708054117	Persona natural, constituyente del Fideicomiso Edificio Tesla			0264-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1791413024001	FIDUCIARIA ECUADOR FIDUECUADOR S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS			0265-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06

La Directora Metropolitana de Desarrollo Urbanístico con comunicación de 18 abril de 2022, en respuesta a la comunicación de resultados provisionales; y, la Gerente y Representante Legal de Andino y Asociados Cia. Ltda., con comunicaciones de 21 y 29 de abril de 2022 en respuesta a la comunicación de resultados provisionales y al informe borrador, respectivamente, señalaron en los siguientes términos:

*“...Parámetro 2.2.1.- ...En el IRM menciona el área del terreno ...es de 1016,34 m²; y, el COS en planta baja es del 70% que da un área útil de 711,44m², con mencionados datos ...el COS en planta baja es un máximo permitido **y no un mínimo a utilizar**, por lo que una menor ocupación del COS en planta baja trae más beneficios al espacio público.- ...que de los 711,44 m² que podría ocupar de área útil, ...hace una utilización de 462,03 m² la cual está destinada el 100% a comercios y/o servicios por lo que se le da la totalidad de puntos en el parámetro (...).”*

La Gerente y Representante Legal de Andino y Asociados Cia. Ltda. Indica que entregó una carpeta a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda con la memoria de eco-eficiencia, planos, respaldos técnicos, formulario normalizado y demás documentos requeridos.

JEINTIANO 

Lo señalado por la Directora Metropolitana de Desarrollo Urbanístico y por la Gerente y Representante Legal de Andino y Asociados Cia. Ltda. no modifica lo comentado ya que la Resolución STHV-014-2017 de 22 de diciembre de 2017, para la calificación de su numeral 2.2.1, establece: Propuesta de comercios o servicios entre 50% y 74% del área útil en planta baja o a nivel de acera = 0.5xpto. Propuesta de comercios o servicios mayor o igual al 75% del área útil de planta baja o a nivel de acera = 1xpto. El proyecto Los Huertos tiene un área útil COS en planta baja = 711,44m²; y, un área designada para comercios y/o servicios = 462,03m², con lo que de acuerdo a la siguiente fórmula el espacio asignado para comercios y/o servicios en planta baja o a nivel de acera es de 64,94%.


$$\text{Comercios o servicios en planta baja o a nivel de acera} = \left(\frac{462,03}{711,44} \right) \times 100 = 64,94\%$$

Con este porcentaje el parámetro alcanza la calificación de 0.5 puntos equivalente a 2 puntos, en la calificación total del parámetro y no 4 puntos que es la calificación total que se le asignó en la matriz de viabilidad de la STHV.

Además, la Gerente y Representante Legal de Andino y Asociados Cia. Ltda., no presentó documentos de respaldo que justifiquen sus afirmaciones realizadas; y, en la información entregada por la STHV al equipo auditor, no se encontró información relacionada que justifique las observaciones realizadas.

El Gerente General de Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, en oficio AFFV-CMP-00172-29042022 de 29 de abril de 2022 en respuesta al borrador del informe, señaló que la memoria del proyecto Yoo Quito, entregada en un CD adjunto al oficio STHV- DMDU-2020-0038-O de 16 de febrero de 2020, se encuentran los sustentos para la calificación de la matriz de eco-eficiencia; señalando que para el proyecto Iqon: "...La información de aprobación del proyecto reposa en las STHV, DMDU (...)" Presentó además una tabla donde detalla el cumplimiento de cada parámetro de la matriz de eco-eficiencia.

Lo señalado por El Gerente General de Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos no modifica lo comentado ya que en el CD adjunto al oficio STHV- DMDU-2020-0038-O de 16 de febrero de 2020 no se encontró la información que justifique las

VEINTIDOS 

observaciones realizadas; tampoco presentó documentos de respaldo que justifique lo manifestado.

Conclusión

Se otorgó la viabilidad para el incremento de pisos de proyectos ecoeficientes a través de los informes técnicos, suscritos por el Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico, debido a que el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, al emitir las Resoluciones STHV -13-2016 de 28 de junio de 2016, STHV-001-2017 de 7 de abril de 2017, y STHV-014-2017, de 22 de diciembre de 2017, no consideró en el flujo de procedimientos, que la aprobación le corresponde exclusivamente al Concejo Metropolitano, ocasionando que se otorgue la ecoeficiencia sin la emisión de una ordenanza y/o resolución metropolitana.

En la aplicación de las matrices de ecoeficiencia en los proyectos Yoo-Quito, Tesla, Nezu Bamboo, Naia, Iqon y Los Huertos, se evidenciaron errores e inconsistencias en su evaluación, debido a que el Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico, otorgó calificaciones que no se enmarcaron en los requisitos, procedimientos y parámetros aprobados en las resoluciones, ocasionado que se otorgue un incremento de pisos mayor al que les que correspondía.

Recomendación

Al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

1. Establecerá un flujo de procedimientos para el otorgamiento de la ecoeficiencia, que será puesto en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y por su intermedio se eleve al Concejo Metropolitano quien dentro de sus facultades aprobará o negará el incremento de edificabilidad, en concordancia con lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

VEINTITRES 

Fórmula de cálculo de la concesión onerosa de derechos de suelo creado para proyectos ecoeficientes sin los sustentos técnicos y sin sujetarse a Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión del Suelo

El artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión del Suelo de 28 de junio de 2016, 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.

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.

Así también, el artículo 46 de esta ley, define a los “Beneficios” a las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades.

El Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico de la STHV con oficio STHV-DMDU-0601-2019 de 5 de febrero de 2019, suscribió y remitió al Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, el informe técnico que sustenta el proyecto de ordenanza metropolitana que regula el incremento de pisos (suelo creado) en los proyectos ubicados en las zonas urbanísticas de asignación especial (ZUAE) y en los proyectos calificados por la herramienta de eco-eficiencia, en el que señala que la contribución especial es el cobro que realizan los GAD municipales por concepto de obras públicas que benefician a los predios situados en el área de influencia o una forma de recaudación tributaria por obras públicas, concepto diferente al otorgamiento de mayores beneficios de aprovechamiento urbanístico al predio, que es la figura de suelo creado sobre el PUOS y contemplada en proyectos ecoeficientes. Señala además que:

“Se reemplaza la figura de “Contribución Especial” como mecanismo de captura del incremento del valor del inmueble por suelo creado, por la figura de “Concesión onerosa de derechos” por suelo creado, constante en la LOOTUGS.- La fórmula de cálculo de la Concesión onerosa de derechos es la siguiente:

VEI DICIEMBRE 2019

$$COD(sc) = \frac{S(t) \times V(AIVA)}{AUT} \times AU(e)$$

Donde:

$COD(sc)$ = Concesión onerosa de derechos por suelo creado

$S(t)$ = Superficie del Terreno

$V(AIVA)$ = Valor del AIVA correspondiente al terreno

$AU(e)$ = Área útil excedente a la asignada por el PUOS (Área que excede a la permitida por el COS Total).

AUT = Área útil asignada en el PUOS, equivalente al Coeficiente de Ocupación de Suelo Total (COS total). (...)"

A pesar de basarse en la misma fórmula de la contribución especial, se reemplazó la variable $AB(p)$ que significa área total de construcción a incrementarse de los pisos autorizados contenida en la fórmula anterior, por $AU(e)$ = Área útil excedente a la asignada por el PUOS (Área útil que excede a la permitida por el COS Total y que constituye el incremento de edificabilidad).

En este informe se detallaron incentivos aplicables al incremento de suelo creado por ecoeficiencia y un análisis de impacto financiero, con el fin de tener una aproximación hacia la formulación de estímulos vinculados a la adopción de la herramienta de ecoeficiencia; se realizaron corridas financieras señalando que la finalidad fue analizar proyecciones o estímulos de las utilidades netas sobre ventas, en función de los costos y precios en el mercado de proyectos inmobiliarios, comparando sistemáticamente tres escenarios: (1) en base a las condiciones estipuladas en el PUOS vigente; (2) aplicando la herramienta de ecoeficiencia (estrategias sostenibles); y (3) aplicando las condiciones de ZUAE.

Señaló, además que, en base a los tres escenarios, se evaluaron y propusieron los incentivos, con el fin de homologar las utilidades en edificios ecoeficientes, dado que la aplicación de tecnología para implementar la herramienta de ecoeficiencia, así como los costos asociados a la edificación en altura, tienden a encarecer el costo del m² de construcción.

Al realizar un análisis de estas corridas financieras se evidenció inconsistencias, debido a que el costo del terreno por m² según el AIVA más el costo del m² de construcción resulta un valor de 2 722,50 USD, que es mayor que el costo de venta del m², lo que significa que el costo del m² del terreno es mayor que el costo de venta del m² de construcción, como se detalla en el siguiente cuadro:

JEINTIENCO

Análisis de incidencia informe técnico			
Costo del terreno por m2 según AIVA (USD)	Costo del m ² de construcción (proyectos ecoeficientes) (USD)	Costo total del m ² (terreno más construcción) (USD)	Costo de venta del m ² (USD)
2 210,00	511, 50	2 722,50	2 000,00

Cuadro elaboración propia

Con informe IC-O-2019-84 de 22 de marzo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, dio su dictamen favorable, por lo que pasó a primer debate en el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión realizada el 4 de abril de 2019.

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante oficio STHV-DMDU-1779-2019 de 22 de abril de 2019, remitió al Secretario General del Consejo Metropolitano de Quito, el expediente completo con las modificaciones realizadas, anexos e informes de respaldo, y adjuntó el alcance al informe técnico que sustentó la propuesta de Ordenanza Metropolitana, del que se desprende:

“ Por los argumentos y análisis expuestos en el presente informe, la propuesta de fórmula para el cálculo de la Concesión onerosa de derechos (COD) por suelo creado para los proyectos ecoeficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte, así como para aquellos situados en ZUAE sería la siguiente:

$$COD(sc) = \frac{S(t) \times V(AIVA)}{AUT} \times AU(e) \times FA$$

Donde:

COD (sc) = Concesión onerosa de derechos por suelo creado

S(t) = Superficie del Terreno

V(AIVA) = Valor del AIVA correspondiente al terreno

AUT = Área útil asignada en el PUOS, equivalente al Coeficiente de Ocupación de Suelo Total (COS total).

AU(e) = Área útil excedente a la asignada por el PUOS (Área útil que excede a la permitida por el COS Total y que constituye el incremento de edificabilidad).

FA = Factor de ajuste correspondiente a la siguiente tabla, en función de la localización e incremento de edificabilidad del proyecto (...).

En este informe técnico, suscrito por el Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico de la STHV, se presentó la propuesta de multiplicar a la fórmula del COD_(sc), por un factor de ajuste, que varía en función de los rangos del valor del AIVA y del porcentaje de incremento de pisos, propuesta que fue expuesta en el primer debate al Concejo Metropolitano de Quito, de conformidad al acta 2019-257-O de 4 de abril de 2019.

VEINTESEIS

Además, en este informe técnico se indicó que la definición del factor de ajuste se basó en estadísticas con la finalidad de que la COD se aproxime al 30% de captura de la utilidad neta del proyecto, estimando los factores de ajuste de acuerdo al rango de AIVA y al mayor aprovechamiento del suelo, determinando que en su aplicación en la fórmula de COD arrojen un porcentaje de captura (monto de la COD sobre la utilidad neta) menor o igual al 30%, como se demostró en la siguiente tabla 1 “Porcentajes de captura” del informe en mención:

Rango de AIVA(m)	METRO				BRT			
	% de captura cuando el COS Total incrementado es < 25%	% de captura entre 25% y 50% del COS Total Incrementado	% de captura entre 50% y 75% del COS Total incrementado	% de captura >75% del COS total incrementado	% de captura cuando COS Total incrementado es < 25%	% de captura >25% del COS total incrementado		
≥ 1055	30% por rango de AIVA	30% por rango de AIVA	30% por rango de AIVA	30% por rango de AIVA	30% por rango de AIVA	30% por rango de AIVA	30% por rango de AIVA	30% por rango de AIVA
≥815 e <1055	20% por rango de AIVA	20% por rango de AIVA	20% por rango de AIVA	20% por rango de AIVA	20% por rango de AIVA	20% por rango de AIVA	20% por rango de AIVA	20% por rango de AIVA
≥515 e <815	15% por rango de AIVA	15% por rango de AIVA	15% por rango de AIVA	15% por rango de AIVA	15% por rango de AIVA	15% por rango de AIVA	15% por rango de AIVA	15% por rango de AIVA
<515	10% por rango de AIVA	10% por rango de AIVA	10% por rango de AIVA	10% por rango de AIVA	10% por rango de AIVA	10% por rango de AIVA	10% por rango de AIVA	10% por rango de AIVA

Tabla 1. Porcentajes de captura consecuentes con los objetivos de política pública, de acuerdo al rango de AIVA y de acuerdo al porcentaje de incremento de edificabilidad sobre el COS Total.

Con la aplicación de los criterios señalados, se obtuvieron factores de ajuste, que permitirían alcanzar capturas dentro de los porcentajes propuestos en la tabla 1, los que se definieron en la tabla 2, que se detalla a continuación:

Rango de AIVA(m)	METRO				BRT	
	Factor de ajuste para 25% de COS total incrementado o	Factor de ajuste para COS incrementado ≥ 25% e ≤ 50%	Factor de ajuste para COS incrementado ≥50% e ≤75%	Factor de ajuste para COS incrementado >75% hasta 100%	Factor de ajuste para COS incrementado ≤25%	Factor de ajuste para COS incrementado >25% hasta 50%
≥ 1055	1	0,8	0,5	0,4	1	0,5
≥815 e <1055	1	1	0,6	0,5	1	0,8
≥515 e <815	0,9	0,5	0,3	0,3	0,9	0,4
<515	1	0,6	0,4	0,3	1	0,5
Promedio	0,9	0,7	0,5	0,4	0,9	0,5

VEINTISIETE

Tabla 2. Factores de ajuste para el cálculo de la COD de acuerdo al rango de AIVA y de acuerdo al porcentaje de incremento de edificabilidad sobre el COS Total, según el Alcance al Informe técnico 20-03-2019

En el segundo alcance al informe técnico de 22 de abril de 2019, suscrito por Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico, se definieron nuevos factores de ajuste para la fórmula de la COD_(sc), incluidos en la Tabla 2, en base a las observaciones determinadas por la Comisión de Uso de Suelo, señalando que la revisión se centró en el análisis de los porcentajes de participación del Municipio (a través del cobro de la COD) sobre la utilidad neta estimada de los proyectos que aplican al incremento de pisos, para todos los predios susceptibles de aplicar la compra de edificabilidad en los polígonos de influencia del Metro y de los corredores exclusivos de transporte BRT.

Se indicó además que, al incluir el factor de ajuste como parte de la fórmula propuesta en la ordenanza, permite alcanzar capturas dentro de los porcentajes propuestos en la tabla 1. No obstante, se indicó en el mismo informe que con estos insumos y por solicitud de la Comisión de Uso de Suelo, se mantuvo una mesa de trabajo de 16 de abril de 2019, con el objeto de definir los factores de ajuste definitivos a incluirse en la fórmula de cálculo de la COD; en virtud de los acuerdos alcanzados en dicha mesa de trabajo, definieron los siguientes factores que constan la tabla 3 que se detalla:

Rango de AIVA(m)	METRO				BRT	
	Factor de ajuste para COS incrementad o ≤ 25°/0	Factor de ajuste para COS incrementad o ≥ 25% e ≤ 50°%	Factor de ajuste para COS incrementad o ≥50% e ≤75%	Factor de ajuste para COS incrementad o >75% hasta 100%	Factor de ajuste para COS incrementad o ≤25%	Factor de ajuste para COS incrementad o >25% hasta 50%
≥ 1055	1	0,8	0,6	0,5	1	0,8
≥815 e <1055	0,9	0,7	0,5	0,4	0,9	0,7
≥515 e <815	0,7	0,5	0,4	0,3	0,7	0,5
<515	0,6	0,4	0,3	0,2	0,6	0,4

Tabla 3. Factores de ajuste para el cálculo de la COD, definidos en la mesa de trabajo sostenida el día 16 de abril de 2019.

Revisado el segundo alcance al informe técnico, emitido por el Director de Desarrollo Urbanístico de la STHV, que contiene la tabla 3 con los factores de ajuste que varían en función del rango del AIVA y del porcentaje de incremento de suelo creado, se evidenció que estos no cuentan con el sustento técnico que demuestren cada uno de ellos, tampoco se demostró si estos nuevos índices, al ser aplicados en la fórmula, arrojan un

VEINTIOCHO

porcentaje de captura (monto de la COD sobre la utilidad neta) menor o igual al 30% deseado; sin embargo, esta tabla fue incluida en el informe IC-O-2019-142 mediante el cual, la Comisión de Uso de Suelo dio dictamen favorable para que sea puesto en consideración del Concejo Metropolitano de Quito en el segundo debate efectuado el 29 de abril de 2019.

El artículo 35 “*Deberes y atribuciones de las comisiones*”, del Código Municipal contenido en la Ordenanza 001-2019 de 7 de mayo de 2019, define los deberes y atribuciones de las comisiones permanentes:

- “... a. Emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas propuestos en su conocimiento.*
- b. Estudiar los proyectos, planes y programas sometidos por la Alcaldesa o Alcalde al Concejo, para cada una de las ramas propias de la actividad metropolitana y emitir dictamen razonado sobre los mismos.*
- c. Proponer al Concejo proyectos de ordenanza de su competencia, acuerdos o resoluciones a fin de cumplir las funciones y atribuciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;*
- d. Conocer y examinar los asuntos que le sean propuestos por la Alcaldesa o Alcalde, emitir conclusiones, recomendaciones y dictámenes a que haya lugar, cuando sea el caso;*
- e. Realizar inspecciones in situ a los lugares o inmuebles cuyo trámite se encuentre en estudio o análisis de la comisión cuando el caso lo amerite o convocar a mesas de trabajo con la participación del personal técnico y legal que considere conveniente a fin de expedir el informe respectivo al Concejo, para lo cual la presidenta o presidente de la comisión designará al funcionario responsable de realizar el informe de inspección o mesa de trabajo, según corresponda (...).”*

El artículo 51 “*Informes de las comisiones*”, del mismo Código Municipal, señala que las comisiones emitirán informes con sus antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes, que serán puestos a consideración del Concejo Metropolitano. El artículo 67 “*Ámbito de las comisiones*” define que la Comisión de Uso de Suelo, tiene por deberes y atribuciones: estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos para definir las estrategias de desarrollo urbanístico del Distrito primordialmente, regulaciones de uso y ocupación de suelo; proponer reformas a los instrumentos de planificación y gestión constantes en la normativa de suelo, para lograr un crecimiento ordenado y armónico de la ciudad, así como sobre la nomenclatura del espacio público, e informar al Concejo sobre los temas relacionados con estos aspectos.

VEINTINUEVE 

Los integrantes de la Comisión de Suelo, en base a los informes de la STHV que sustentaron el proyecto de ordenanza del incremento de pisos sobre suelo creado, emitieron dictamen favorable en los informes de uso de suelo IC-O-2019-84 e IC-O-2019-142 de 22 de marzo y 23 de abril de 2019, para que el Concejo Metropolitano de Quito, conozca en primer y segundo debate el proyecto de ordenanza; posteriormente el Alcalde del DMQ aprobó la Ordenanza Metropolitana 003 de 2 de mayo de 2019.

De la información entregada al equipo de control, no existe documentación en la que se pueda verificar la utilidad neta de cada uno de los proyectos aprobados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, por lo que no es posible determinar el porcentaje de captación que tiene el Municipio sobre esa utilidad, argumento que fue asumido por el Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico en el segundo alcance al informe técnico de 22 de abril de 2019, para incluir el factor de ajuste en la fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de proyectos ecoeficientes.

De lo expuesto, en la fórmula para el cálculo de la Concesión onerosa de derechos para ecoeficientes, se incluyó un factor de ajuste que no está técnicamente demostrado y tampoco se evidenció que el Municipio capte un porcentaje superior al 30% sobre la utilidad neta.

Con la aplicación de la fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos, el Municipio del DMQ está captando un monto inferior con relación a la contribución especial que captaba hasta antes de la expedición de la Ordenanza 003 de 2 de mayo de 2019.

La fórmula de cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa para proyectos ecoeficientes contiene un factor de ajuste que no se encuentra técnicamente determinado, debido a que el Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico y el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, suscribieron y aprobaron los informes sin un análisis técnico económico que evidencie cómo se obtuvieron cada uno de los coeficientes y sin demostrar que el Municipio capte más del 30% de la utilidad neta; y la Comisión de Uso de Suelo emitió los informes IC-O-2019-84 e IC-O-2019-142 de 22 de marzo y 23 de abril de 2019, con dictamen favorable, sin verificar la procedencia de los coeficientes; por lo que inobservaron los artículos 23 y 100 del Código Orgánico Administrativo, 72 de la LOOTUGS; I. ... (14) e I. ... (49) del Código Municipal vigente a la fecha de los hechos, lo que ocasionó que el Municipio del DMQ reciba un monto

TREINTA

inferior con relación a la contribución especial que percibía hasta antes de la expedición de la Ordenanza 003; y que el valor de concesión onerosa de derechos, no represente una participación justa y equitativa para la Entidad por el incremento de la edificabilidad, conforme lo previsto en la LOOTUGS.

Se comunicó los resultados provisionales a las personas relacionadas con el examen especial, de acuerdo con el siguiente detalle:

Cédula o RUC	Cargo	Desde	Hasta	Oficio	Fecha
1708198930	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2015-03-14	2019-05-13	0373-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1714832159	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	12/06/2020	2021-08-31	0372-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1712209954	Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico	2016-01-04	2019-05-31	0236-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1712226917	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0252-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1703289494	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0248-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1707364087	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0259-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1705052692	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0253-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1716289598	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0250-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
179098310200 1	MIRACIELO S.A., constituyente adherente al Fideicomiso Shyris 18			0287-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-08
179124895300 1	INMOBILIARIA VENTURA S.A. INMOVENSA.- constituyente adherente al Fideicomiso Shyris 18			0287-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-08
179198044100 1	INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A. - constituyente adherente al Fideicomiso Shyris 18			0287-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-08
179127510100 1	FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, representante Legal del Fideicomiso Shyris 18			0288-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-08
179201150700 1	ALVAREZCONST S.A, promotor Inmobiliario de SENSE			0271-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, en comunicación 18 de abril de 2022 en respuesta a la comunicación de resultados provisionales, mencionó que la fórmula de

ARENTO + VAO / 191

contribución especial del año 2011 no incorpora un factor de ajuste pues cobra por cada m2 de edificabilidad adicional el 100% del valor de 1 m2 de edificabilidad, es decir que bajo la fórmula de contribución especial del año 2011, el duplicar el COS total de un predio implicaba el pagar el equivalente a otro terreno de igual dimensión y valor.

Señaló además que la introducción del factor de ajuste es consistente con la justa participación del estado y es una incorporación necesaria y obligatoria por mandato de la LOOTUGS pues el municipio, a raíz de la promulgación de esta ley, debía establecer un porcentaje justo y razonable de participación en la revalorización del suelo, lo cual no ocurría en la fórmula del año 2011; además, presentó un ejercicio en el que comparó el valor de la COD-2019 con la CE-2011 y los AIVAS de los mismos años para los proyectos Iqon y Sense, concluyendo que los valores de la COD de la Ordenanza 003-2019 son mayores en aproximadamente 2,5 veces a los valores de la CE-2011, indicando que el municipio captura más con la fórmula COD que con la fórmula CE.

Lo manifestado por el auditado no modifica el comentario, por cuanto es errado señalar que el factor de ajuste cobra por cada m2 de edificabilidad adicional al 100% del valor de 1 m2 de edificabilidad, con respecto a la respecto a la justa participación el Estado, no justifica documentadamente lo aseverado y lo señalado en el ejercicio.

El Representante Legal de ALVAREZCONST S.A., en comunicación 26 de abril de 2022 en respuesta a la Comunicación de Resultados Provisionales, en los siguientes términos explicando el proceso de aprobación del edificio Sense, con el detalle de los procedimientos administrativos según la norma; e, indicó que:

“...La Ordenanza 003 ...al ser un acto legislativo ..., es ley en el Distrito Metropolitano de Quito. A través de estos actos, el Concejo Metropolitano tiene la capacidad de determinar regímenes especiales que aterricen los regímenes generales a casos concretos (...)”. Que la “Disposición Transitoria Quinta ...no atenta contra el principio de irretroactividad de la norma ...no obliga a que todos los procedimientos y trámites iniciados antes de la vigencia ...se acojan a las disposiciones de ésta.- ...crea un régimen especial de transición (...)”; e indica “...la determinación ...de las fórmulas para el cálculo de los instrumentos tributarios y financieros ...son de competencia exclusiva de la Municipalidad, como son las contribuciones y la Concesión onerosa de derechos,...

...de ninguna manera se puede afirmar que el pago del valor resultante de la fórmula de la COD, en lugar de la fórmula de la Contribución Especial por Compra de Pisos, provocó un perjuicio económico al Estado ya que, para poder acogerse al pago del valor resultante de la COD, el edificio SENSE tuvo que asumir mayores cargas de ecoeficiencia y urbanísticas,...

TREINTA Y DOS

...todo el procedimiento administrativo de aprobación del proyecto se llevó a cabo con posterioridad a la ...vigencia de la Ordenanza Metropolitana 003 ...por lo que el Municipio de Quito aplicó la fórmula que estaba vigente en el momento que se realizó el proceso y no tiene ningún sustento alegar que lo que correspondía aplicar la figura de cobro que estaba vigente en una normativa anterior (contribución especial de compra de edificabilidad) (...); y señala que "...El equipo auditor no motiva de ninguna manera su aseveración de que se debe cobrar más del 30% sobre la utilidad neta (...)"

El Gerente General de Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, en oficio AFFV-CMP-00172-29042022 de 29 de abril de 2022 en respuesta al borrador del informe, en los siguientes términos, señaló que la disposición transitoria quinta no representa una vulneración del principio de irretroactividad de la Ley, ya que es de aplicación voluntaria de los administrados, siempre y cuando se adecuen o convaliden conforme las condiciones técnicas establecidas en la Ordenanza 003.

Lo manifestado por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, el Representante Legal de ALVAREZCONST S.A; y, el Gerente General de Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos no modifica lo comentado, ya que no adjuntaron los respaldos técnicos que la sustenten y tampoco se demostró que el Municipio capte un monto superior al 30% como se señala en los informes técnicos.

Conclusión

La fórmula de cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa para proyectos ecoeficientes contiene un factor de ajuste que no se encuentra técnicamente determinado, debido a que el Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico y el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, suscribieron y aprobaron los informes sin un análisis técnico económico que evidencie cómo se obtuvieron cada uno de los coeficientes y sin demostrar que el Municipio capte más del 30% de la utilidad neta; y la Comisión de Uso de Suelo emitió los informes IC-O-2019-84 e IC-O-2019-142 de 22 de marzo y 23 de abril de 2019, con dictamen favorable, sin verificar la procedencia de los coeficientes, lo que ocasionó que el Municipio del DMQ reciba un monto inferior con relación a la contribución especial que percibía hasta antes de la expedición de la Ordenanza 003; y que el valor de concesión onerosa de derechos, no represente una participación justa y equitativa para la Entidad por el incremento de la edificabilidad, conforme lo previsto en la LOOTUGS.

AFFINTE Y TRES

Recomendación

Al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

2. Elaborará y sustentará técnicamente los coeficientes del factor de ajuste de la fórmula de concesión onerosa de derechos por suelo creado de proyectos ecoeficientes, a fin de que los valores captados representen una participación justa para el Municipio por el incremento de la edificabilidad.

A los Integrantes de la Comisión de Uso de Suelo

3. Previo a emitir los informes con sus dictámenes, verificarán que los coeficientes del factor de ajuste para el cálculo de la concesión onerosa de derechos se encuentren determinados técnicamente para que la captación por el incremento de la edificabilidad, represente al MDMQ una participación justa y equitativa.

Inconsistencias en las matrices que otorgaron la viabilidad a proyectos ecoeficientes

Las matrices de ecoeficiencia con las que se otorgó la viabilidad a los proyectos ecoeficientes, son parte de las Resoluciones STHV-13-2016, STHV-01-2017 y STHV-14-2017 de 28 de junio de 2016, 7 de abril de 2017 y 22 de diciembre de 2017, respectivamente; instrumentos de regulación utilizados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para la aprobación del incremento de número de pisos por suelo creado en estos proyectos.

Matrices de ecoeficiencia - Resolución STHV-013-2016

El informe técnico elaborado por el Director Metropolitano de Gestión Territorial y el Coordinador Técnico de Gestión Territorial, que justificó la emisión de esta Resolución, propuso dos matrices de ecoeficiencia bajo tres tipos de componentes, estableciendo 18 parámetros para la matriz 1 y 17 para la matriz 2, cada uno de los cuales con su respectivo porcentaje.

El literal h) del artículo 16 de la Resolución STHV -13-2016, establece que:

TREINTA Y CUATRO

“... Los proyectos implantados en lotes con implantación aislada deberán acogerse a la Matriz de Eco-eficiencia No. 1, y los proyectos implantados en lotes con otro tipo de ocupación deberán acogerse a la Matriz de Eco-eficiencia No.2; que constan respectivamente como Anexo No. 3 y Anexo No. 4 (...)”.

El porcentaje que deben cumplir los parámetros de las Matrices 1 y 2 antes señaladas, es del 100%, no obstante, al sumar los porcentajes parciales de los parámetros, se obtiene 99,98% en la matriz 1 y 99,99% en la 2, como se observa en los (anexos 2 y 3 adjuntos), es decir, existe un error en la determinación del porcentaje de algún parámetro.

El Instructivo de aplicación de la matriz de ecoeficiencia, contenido en el anexo 5 de la Resolución STHV-13-2016, elaborado por el Coordinador Técnico y revisado por el Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico de la STHV, establece la calificación para los parámetros que conforman las matrices de ecoeficiencia, en el que se presentan las siguientes inconsistencias:

En el numeral 1.2.1 “Eficiencia en el consumo de agua”, los rangos de calificación son: “...Hasta 140% 1xpto ... 151-160% 0,5xpto ... 161-170% 0,25xpto (...)”, sin que califique al rango comprendido entre 140-150%.

El numeral 1.2.2 “Reutilización de aguas grises”, señala que es el: “...Índice que establece la reutilización de agua gris en el edificio generada por el consumo de agua potable en el edificio.

$$RH2Og = \frac{DiH2Ogf}{GH2Oi} \times 100$$

RH2Og: Reutilización de aguas grises

DiH2Ogf: Disposición de aguas grises final

GH2Oi: Generación de aguas grises inicial

Parámetros:

30-25% 1xpto

24-20% 0,5xpto

19-15% 0,25xpto

Unidad m3 (...)”.

Existe inconsistencia entre la descripción del parámetro y la fórmula con su calificación; ya que la fórmula no determina el porcentaje de reutilización de agua gris, sino que, establece el porcentaje de generación de la misma y según la calificación, a mayor

TRABAJA Y CREA

generación de agua gris mayor puntaje, aspecto que contradice lo establecido en el numeral 1.2.2, como se observa en la calificación de los proyectos Yoo-Quito y Tesla que tienen una generación de agua gris de 25,36% y 49,98% respectivamente y obtuvieron el puntaje total de 7,58 en este parámetro.

El numeral 3.3.1 *“Plan de minimización de escombros, desechos y recursos durante la construcción”*, señala que: *“... Se debe presentar un plan que evidencie la optimización en el uso e implementación de materiales de construcción, minimización de consumo de recursos, como agua y energía, y minimización de generación de desechos.”*

Parámetro

Volumen de escombros y desechos evitados

15-25% del 36-50% del volumen total estimado: ptox1”

volumen total estimado: ptox0,25

26-35% del volumen total estimado: ptox0,5 (...).”

Existe inconsistencia entre la descripción del parámetro y su calificación, ya que se toma en cuenta la minimización del volumen de escombros y desechos y no la del agua y energía.

El numeral 3.3.2 *“Plan e instalaciones para manejo de residuos sólidos”* señala: *“... Se debe presentar un plan que proponga las soluciones contempladas para la gestión de los residuos domésticos del edificio, incluyendo el uso y administración destinados para estos efectos.”*

Parámetro

Volumen de escombros y desechos evitados

15-25% del volumen total estimado: ptox0,25

26-35% del volumen total estimado: ptox0,5

36-50% del volumen total estimado: ptox1(...).”

En la descripción del parámetro no se menciona a los escombros; y, la calificación se basa en los escombros y desechos evitados. No se establecen lineamientos para calificar el plan para el manejo de residuos.

TRÉINTA Y SEIS

En el numeral 3.4.2 "Integración del retiro frontal a la acera (2 primeras plantas - múltiple aislado)" de la matriz 1, la relación para el cálculo de la "Distribución de coeficiente de ocupación de suelo en planta baja", es:

Distribución de coeficiente de ocupación de suelo en planta baja (<i>DisCos</i>)		Parámetro	
$DisCos = \frac{COSPBaut}{COSBpro} \times 100$			
<i>COSPBaut</i>	Coeficiente de ocupación de suelo en planta baja	Reducción en 2 - 5%	0,5xpto
<i>COSBpro</i>	Coeficiente de ocupación de suelo en planta baja propuesto	Reducción en 6 - 10%	1xpto

La relación señalada no tiene coherencia con los rangos de calificación establecidos en este parámetro, pues al aplicar la fórmula para *DisCos* el resultado va a ser un porcentaje mayor o igual al 100%, porque el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (*COSPBaut*), autorizado en el Informe de Regularización Metropolitano (IRM), es mayor o igual al coeficiente de ocupación del suelo en planta baja propuesto (*COSBpro*). Sin embargo, se calificó con la puntuación total del parámetro a los proyectos Yoo-Quito y Tesla.

No existe el criterio técnico con el que se determinaron los valores del siguiente cuadro para asignar puntos dentro de las matrices y habilitar el incremento de número de pisos por suelo creado.

Escala de Calificación	Área de Influencia de las paradas de Corredores Exclusivos de Transporte (CET)	Área de influencia de las estaciones del Metro de Quito
60% - 69%	25% más de pisos adicionales	25% más de pisos adicionales
70% - 79%	50% más de pisos adicionales	50% más de pisos adicionales
80% - 89%	N/A	75% más de pisos adicionales
90% - 100%	N/A	100% más de pisos adicionales

Cuadro: Rango de Calificación

Matrices de ecoeficiencia - Resolución STHV-01-2017

El informe técnico que justificó la emisión de la Resolución STHV-01-2017 de 7 de abril de 2017, aprobado y suscrito por el Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico, en sus numerales 3.1. "Propuesta de Reforma de la Matriz de Eco-Eficiencia No. 1" y 3.2.

TRICENTA Y SIETE

“Propuesta de Reforma de la Matriz de Eco-Eficiencia No..2”, se propuso la reforma de los porcentajes de las matrices 1 y 2 sin sustento técnico y sin el análisis para determinar los porcentajes dentro de las matrices y sus rangos de calificación.

En el Instructivo de Aplicación de la matriz de ecoeficiencia incluido en el anexo 5 de la Resolución STHV-01-2017 se evidenciaron las siguientes inconsistencias:

Las matrices 1 y 2 contenidas en los anexos 3 y 4, respectivamente, tienen una calificación total de 100%; y en el anexo 6 “Instructivo de Aplicación de las Matrices de Eco-Eficiencia”, los numerales 1.2.2; 2.2.2; 3.1.1; 3.2.2 y 3.3.2, otorgan puntos extra como se muestra en el siguiente cuadro:

Anexo 6 de la Resolución STHV-01-2017	Puntos adicionales/matriz	
	1	2
1.2.2 Reutilización de aguas grises	2,25%	2,75%
2.2.2 Diversidad de usos	3,50%	1,50%
3.1.1 Materiales: locales, renovables, reutilizados, bajas emisiones de COVs	2,25%	3,00%
3.2.2 Plan e instalaciones para manejo de residuos sólidos	1,00%	1,00%
3.3.2 Reflectancia y absorptancia	4,00%	5,00%
Total, puntos adicionales	13,00%	13,25%

Con los puntos adicionales se obtuvo una calificación total de 113,00% para la matriz 1 y de 113,25% para la matriz 2.

En el informe técnico sobre la actualización de la resolución y en el anexo 6 de la Resolución STHV-01-2017, no se justifica técnicamente los puntos extras anteriormente señalados (anexo 4); con los que se aumenta la posibilidad de que los proyectos obtengan el porcentaje de calificación necesaria para alcanzar la viabilidad como ecoeficientes, y que la sumatoria de los parámetros de calificación supere el 100%.

El numeral 2.2.2 “Diversidad de usos”, del Anexo 5, señala que:

“... usos comerciales, residenciales, de servicios, etc. ... La asignación de puntos se hará comparando el porcentaje de área útil total con el porcentaje de área útil asignada al uso menos predominante o con menor área asignada ... Se otorgará ... (3.50 puntos en Matriz No. 1, ...; 1.50 puntos en Matriz No. 2, ...) adicional al puntaje correspondiente a este parámetro si la propuesta incluye las siguientes medidas que incentiven la movilidad no motorizada (...).”

TREINTA Y OCHO

Existe inconsistencia entre la descripción del parámetro y la asignación de puntos extra ya que el parámetro califica la diversidad de usos dentro del área útil y el puntaje extra se otorga si se incluye movilidad no motorizada.

El numeral 3.2.1 *“Plan de minimización de escombros, desechos y recursos durante la construcción”* del Anexo 5, señala que: *“Se debe presentar un plan que evidencie la optimización en el uso e implementación de materiales de construcción, minimización de consumo de recursos, como agua y energía, y minimización de generación de desechos.”*

Parámetro

Volumen de escombros y desechos evitados

15-25% del volumen total estimado = 0,25xpto

26-35% del volumen total estimado = 0,5xpto

36-50% del volumen total estimado =: 1xpto (...).”

Existe inconsistencia entre la descripción del parámetro y su calificación ya que para la misma solo se toma en cuenta la minimización del volumen de escombros y desechos y no la minimización del agua y energía.

El numeral 3.3.4 *“Uso de plantas nativas y adaptables”*, señala que: *“Se debe presentar planos y diseño que detalle los especímenes de plantas que minimicen, o no necesiten, del uso de agua de irrigación y ayuden a mantener niveles altos de biodiversidad en la zona por ser especies endémicas de la zona.”*

El parámetro no establece especificaciones para la calificación, no señala el área y porcentaje mínimo que el proyecto debe tener de plantas nativas y adaptables.

Matrices de ecoeficiencia - Resolución STHV-14-2017

El informe técnico remitido al Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda con memorando STHV-DMDU-433-2017 de 21 de diciembre de 2017 por el Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico, elaborado y revisado por los técnicos de la Direcciones de Desarrollo Urbanístico y de Gestión Territorial citada, justificó la emisión de la

PRESENTE Y NUEVE

Resolución STHV-14-2017; en la que, el anexo 6, Instructivo de Aplicación de la matriz de ecoeficiencia, presenta las siguientes inconsistencias:

El literal i) del artículo 16 de la Resolución STHV-14-2017, establece que los proyectos deberán acogerse a las matrices de ecoeficiencia 1, 2 y 3, que constan como anexo 3, 4 y 5, respectivamente, los cuales tienen una calificación total del 100%, no obstante, en el anexo 6 “*Instructivo de Aplicación de las Matrices de Eco-Eficiencia*”, en los numerales 1.1.2; 1.2.2; 1.2.3, 2.2.3; 3.1.1; 3.2.1; 3.2.2; 3.2.4; 3.3.1, se otorgó puntos extras como se muestra en el siguiente cuadro:

matriz	Anexo 6 de la Resolución STHV-14-2017	Puntos adicionales			
		matrices 1 y 2		matriz 3	
1, 2 y 3	1.1.2 Porcentaje de agua lluvia retenida	1,00%		1,00%	
1 y 2	1.2.2 Tratamiento de aguas grises	2,50%	1,00%	NA	
1, 2 y 3	1.2.3 Reutilización de agua lluvia	1,00%		1,00%	
	2.2.3 Estacionamiento de bicicletas	0,50%		0,50%	
	3.1.1 Materiales: locales, renovables, reutilizados, bajas emisiones de COVs	2,25%	3,00%	2,25%	3,00%
	3.2.1 Plan de manejo, escombros, desechos sólidos y mantenimiento	1,00%		1,00%	
	3.2.2 Integración de la planta a nivel de acera al espacio público	1,00%		1,00%	
	3.2.4 Cobertura vegetal	0,25%		0,25%	
	3.3.1 Reflectancia y absorción	2,50%		2,50%	

La calificación total de las matrices 1, 2 y 3 depende de la puntuación extra de los numerales 1.2.2 “*Tratamiento de aguas grises*” y 3.1.1 “*Materiales: locales, renovables, reutilizados, bajas emisiones de COVs*”, del Anexo 6, como se detalla a continuación:

matriz	Calificación Total	Puntos extra		Observación
		1.2.2	3.1.1	
1 y 2	112,00%	2,50%	2,25%	Cuando cumple la condición 1 del numeral 1.2.2; y, la condición 1 del numeral 3.1.1
	111,25%	1,00%	3,00%	Cuando cumple la condición 2 del numeral 1.2.2; y, la condición 2 del numeral 3.1.1
	113,00%	3,50%	2,25%	Cuando cumple las 2 condiciones del numeral 1.2.2; y, la condición 1 del numeral 3.1.1
	113,75%	3,50%	3,00%	Cuando cumple las 2 condiciones del numeral 1.2.2; y, la condición 2 del numeral 3.1.1
	112,75%	2,50%	3,00%	Cuando cumple la condición 1 del numeral 1.2.2; y, la condición 2 del numeral 3.1.1
	110,50%	1,00%	2,25%	Cuando cumple la condición 2 del numeral 1.2.2; y, la condición 1 del numeral 3.1.1
3	109,50%		2,25%	Cuando cumple la condición 1 del numeral 3.1.1
	110,25%		3,00%	Cuando cumple la condición 2 del numeral 3.1.1

CUARENTA

Con los puntos adicionales se obtiene una calificación total promedio de 112,21% para las matrices 1 y 2; y, de 109,88% para la matriz 3.

En el contenido del informe técnico de la resolución, así como en su anexo 6, no se justificó legal y técnicamente los puntos extras anteriormente señalados (anexo 5); con los que se aumentó la posibilidad de que los proyectos obtengan el porcentaje de calificación necesaria para obtener la viabilidad como ecoeficientes, como es el caso de: Naia que obtuvo 4,25 puntos extras, con los que alcanzó un porcentaje de 73,83% por lo que le aprobaron 4 pisos adicionales, con un total de 10 pisos, cuando le correspondía 3 pisos más con o sin puntos extras, llegando a un total de 9 pisos.

Sense obtuvo 3 puntos extras, con los que alcanzó un porcentaje de 72,00% y le aprobaron 6 pisos adicionales con un total de 18 pisos, cuando le correspondía 3 pisos adicionales, con un total de 15 pisos. Iqon obtuvo 4,75 puntos extra, con los que alcanzó un porcentaje de 91,75% en consecuencia le otorgaron 16 pisos adicionales, con un total de 32 pisos, cuando le correspondía 12 pisos adicionales, con un total de 28 pisos; y, Los Huertos que obtuvo 6,25 puntos extras, llegando a 83,25% en la calificación final, que con o sin puntos extras, le correspondía una edificabilidad de 3 pisos, sumando 9 pisos en total.

Referente al numeral 3.2.1 *“Planes de manejo: escombros, desechos sólidos y mantenimiento”*, existe contradicciones entre la descripción del parámetro y su evaluación; se califica el volumen de escombros y desechos evitados. La puntuación no se basa en la minimización del consumo de recursos, como agua y energía, y generación de desechos, como señala el plan de escombros, sino en la cuantificación del volumen de escombros y desechos evitados. Se otorga una calificación extra por si se aplica una o todas las iniciativas que se detallan en el parámetro, sin embargo, estas iniciativas no están incluidas en el plan para el manejo de residuos sólidos.

El numeral 3.3.1 *“Reflectancia y absortancia”* del anexo 6, señala:

“... El análisis de este parámetro se basa en las características de los materiales a utilizarse en las superficies, las cuales deben cumplir con coeficientes de reflectancia y absortancia neutros o cercanos a neutros (...).”

En el contenido la Resolución STHV 14-2017 y sus anexos no están definidos los coeficientes de reflectancia y absortancia *“cercanos a neutros”*, por lo que la calificación

CUARENTA Y UNO

del presente parámetro es subjetiva, no obstante, se calificó a los proyectos Naia, Yoo-Quito, Sense y Los Huertos con la totalidad de los puntos de este parámetro, sin conocer si el coeficiente presentado por el proponente era cercano a neutro.

El artículo 17 “*Parámetros por densidad habitacional*”, de las Resoluciones STHV-013-2016 y STHV-014-2017 establece que:

“... En los proyectos de vocación residencial (con el 50% de área útil destinada a vivienda) se otorgará un puntaje adicional a proyectos que propongan niveles de densidad habitacional promedio de acuerdo al cuadro No. 3. Para efectos de la calificación se estimará como máximo dos personas por dormitorio, los cuales deberán cumplir con lo establecido en el Anexo Único de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza Metropolitana 172 en cuanto a dimensiones mínimas (...).”

El cuadro 3 estipula la condición de cumplir con el “*Anexo Único de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza Metropolitana 172 en cuanto a dimensiones mínimas*”, señalando que es de cumplimiento obligatorio para todos los proyectos de vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito, por lo que se añade un puntaje extra para la obtención de la viabilidad sin que sea un aporte para la ecoeficiencia, como es el caso de los proyectos Yoo-Quito, Tesla, Nezu Bamboo, Iqon, Sense y Naia que obtuvieron 5 puntos extra a la viabilidad por este condicionante.

Además de las inconsistencias descritas, en el contenido de los informes y en las matrices de ecoeficiencia que sirvieron como justificación técnica de las 3 Resoluciones anteriormente mencionadas, no se evidenció el sustento técnico ni el análisis de cómo se determinó los parámetros que se incluyeron en cada componente y cómo se estableció su peso y/o porcentaje en cada matriz, así como la base técnica que se utilizó para determinar los lineamientos, características y condicionantes de los parámetros y rangos de calificación.

Resoluciones STHV-019-2020 y STHV-050-2019

La matriz del puntaje máximo alcanzable de los parámetros de ecoeficiencia por escala del proyecto incluida en la tabla 2 de las resoluciones señaladas, está conformada por 20 parámetros cuya calificación suma 100 puntos.

CONFIRMAR > 100

Sin embargo, se evidenció inconsistencias en la puntuación del parámetro “3.2.4 Cobertura vegetal CoV” para los proyectos de escala media y grande, pues no coinciden los puntos establecidos en la matriz de la tabla 2 del numeral I.I con los puntos que se establecen en el numeral 3.2.4 del numeral I.II, las dos puntuaciones señaladas en el anexo 2 “Instructivo de calificación de los parámetros de eco-eficiencia” contenido en las dos resoluciones, por lo que, sumando los 20 parámetros de la matriz con la puntuación de la tabla 2, para los proyectos de media y grande escala alcanzan los 100 puntos pero con la calificación de la tabla de calificación, los proyectos de media escala suman 100,10 puntos y para los de escala grande suman 99,90 puntos (anexo 6), como se muestra en la siguiente tabla:

Escala Proyecto	Numeral I.I Tabla 2. matriz del puntaje máximo alcanzable de los parámetros de Eco-Eficiencia por escala del proyecto, parámetro 3.2.4 Cobertura Vegetal CoV	Numeral I.II Tabla de calificación establecida del parámetro 3.2.4 Cobertura Vegetal CoV
Media	6,70	6,8
Grande	6,60	6,5

Cuadro comparativo elaboración equipo de auditoría

Resolución STHV-050-2019

En el literal I.I. “Matriz del puntaje de los parámetros por escalas” del anexo 2 “Instructivo de Aplicación de los Parámetros de Eco-Eficiencia”, se establece que si el proyecto cumple con condiciones adicionales (anexo 7), se le otorgarán puntos extra para los parámetros que constan en los siguientes numerales: 1.1.1, 1.1.2, 1.2.2, 2.2.1, 2.2.3, 3.1.2, 3.2.1, 3.2.2; 3.2.4; y, para la “Densidad promedio”, como se muestra en el siguiente cuadro:

Parámetros	Escala de proyectos		
	Pequeña Mediana	y Grande	Extra Grande
	Puntos extra		
1.1.1 Porcentaje de área permeable	3,00		
1.1.2 Porcentaje de agua lluvia retenida	2,00	2,00	2,00
1.2.2 Reutilización de aguas grises	2,00	2,00	
2.2.1 Espacios para comercio y servicios en la planta a nivel de acera	1,00	1,00	1,00
2.2.3 Estacionamiento de bicicletas	0,50	0,50	0,50
	1,00	1,00	1,00
	1,00	1,00	1,00
3.1.2 Estructura	2,00	2,00	2,00
3.2.1 Planes de manejo	1,00	1,00	1,00
	1,00	1,00	1,00

Corrección y firma

3.2.2 Integración del retiro frontal de la planta a nivel de acera al espacio público	1,00	1,00	1,00
	2,00	2,00	2,00
	2,00	2,00	2,00
3.2.4 Cobertura vegetal	0,25	0,25	0,25
	2,50	2,50	2,50
	1,50	1,50	1,50
	3,00	3,00	3,00
	6,00	6,00	6,00
	1,00	1,00	1,00
Densidad promedio (m ² /hab)	3,00	3,00	3,00
	5,00	5,00	5,00

La calificación total depende de la puntuación extra de los numerales 3.2.2 “Integración del retiro frontal de la planta a nivel de acera al espacio público”, 3.2.4 “Cobertura Vegetal CoV” y de la densidad promedio, como se observa a continuación:

Calificación total			Puntos totales que obtienen cada escala sumado todos los puntos extra de la matriz
Escala del proyecto			
Pequeña y Mediana	Grande	Extra Grande	
125,75	122,75	120,75	Cuando cumple la condición b) o la condición c) del numeral 3.2.2; la condición 3.1 del numeral 3.2.4; y, la condición 1 numeral 4.
127,75	124,75	122,75	Cuando cumple la condición b) o la condición c) del numeral 3.2.2; la condición, 3.1 del numeral 3.2.4; y, la condición 2 numeral 4.
127,25	124,25	122,25	Cuando cumple la condición b) o la condición c) del numeral 3.2.2; la condición 3.2 del numeral 3.2.4; y, la condición 1 numeral 4.
129,25	126,25	124,25	Cuando cumple la condición b) o la condición c) del numeral 3.2.2; la condición 3.2 del numeral 3.2.4; y, la condición 2 numeral 4.
130,25	127,25	125,25	Cuando cumple la condición b) o la condición c) del numeral 3.2.2; la condición 3.3 del numeral 3.2.4; y, la condición 1 numeral 4.
132,25	129,25	127,25	Cuando cumple la condición b) o la condición c) del numeral 3.2.2; la condición 3.3 del numeral 3.2.4; y, la condición 2 numeral 4.

Con los puntos adicionales se obtiene una calificación promedio de 128,75/100 puntos para la escala de proyectos pequeños y medianos; 125,75/100 puntos para la escala de proyectos grande y 123,75/100 puntos para la escala de proyectos extra grande; sin que se justifique de forma técnica y legal las razones de estos puntos extras cuya sumatoria sobrepasa el 100% de la calificación.

Resolución STHV-019-2020 y Resolución STHV-034-2020

En el literal I.I. “Matriz del puntaje de los parámetros por escalas” del anexo 2 “Instructivo de Aplicación de los Parámetros de Eco-Eficiencia”, se establece que si el proyecto cumple con condiciones adicionales se le otorgaran puntos extra para los parámetros que constan en los siguientes numerales (anexo 8 y 9): 1.1.1, 1.1.2, 1.2.2, 2.2.1, 2.2.3,

CUIRREN Y CONTRA

3.1.2, 3.2.1, 3.2.2; 3.2.4; y, para la “Densidad promedio”, como se muestra en el siguiente cuadro:

Parámetros	Escala de proyectos		
	Pequeña y Mediana	Grande	Extra Grande
	Puntos extra		
1.1.1 Porcentaje de área permeable	3,00		
1.1.2 Porcentaje de agua lluvia retenida	2,00	2,00	2,00
1.2.2 Reutilización de aguas grises	3,00	3,00	
2.2.1 Espacios para comercio y servicios en la planta a nivel de acera	1,00	1,00	1,00
2.2.3 Estacionamiento de bicicletas	0,50	0,50	0,50
	1,00	1,00	1,00
	1,00	1,00	1,00
3.1.2 Estructura	2,00	2,00	2,00
3.2.1 Planes de manejo	1,00	1,00	1,00
	1,00	1,00	1,00
3.2.2 Integración del retiro frontal de la planta a nivel de acera al espacio público	1,00	1,00	1,00
	2,00	2,00	2,00
	2,00	2,00	2,00
3.2.4 Cobertura vegetal	0,25	0,25	0,25
	2,50	2,50	2,50
	1,50	1,50	1,50
	3,00	3,00	3,00
	6,00	6,00	6,00
	1,00	1,00	1,00
Densidad promedio (m ² /hab)	3,00	3,00	3,00
	5,00	5,00	5,00

La calificación total depende de la puntuación extra de los numerales 3.2.2 “Integración del retiro frontal de la planta a nivel de acera al espacio público”, 3.2.4 “Cobertura Vegetal CoV” y de la densidad promedio, como se observa a continuación:

Calificación total			Puntos totales que obtienen cada escala sumado todos los puntos extra de la matriz
Escala del proyecto			
Pequeña y Mediana	Grande	Extra Grande	
126,75	123,75	120,75	Cuando cumple la condición b) o la condición c) del numeral 3.2.2; la condición 3.1 del numeral 3.2.4; y, la condición 1 del numeral 4.
128,75	125,75	122,75	Cuando cumple la condición b) o la condición c) del numeral 3.2.2; la condición, 3.1 del numeral 3.2.4; y, la condición 2 del numeral 4.
128,25	125,25	122,25	Cuando cumple la condición b) o la condición c) del numeral 3.2.2; la condición 3.2 del numeral 3.2.4; y, la condición 1 del numeral 4.
130,25	127,25	124,25	Cuando cumple la condición b) o la condición c) del numeral 3.2.2; la condición 3.2 del numeral 3.2.4; y, la condición 2 del numeral 4.
131,25	128,25	125,25	Cuando cumple la condición b) o la condición c) del numeral 3.2.2; la condición 3.3 del numeral 3.2.4; y, la condición 1 del numeral 4.
133,25	130,25	127,25	Cuando cumple la condición b) o la condición c) del numeral 3.2.2; la condición 3.3 del numeral 3.2.4; y, la condición 2 del numeral 4.
129,75	126,75	123,75	Promedio

Con los puntos adicionales se obtiene una calificación promedio de 129,75/100 puntos para la escala de proyectos pequeños y medianos; 126,75/100 puntos para la escala de

carpentas y otros

proyectos grande y 123,75/100 puntos para la escala de proyectos extra grande en la evaluación de ecoeficiencia según la Resolución STHV 19-2020, y de conformidad a la Resolución STHV-034-2020, con los puntos adicionales se obtiene una calificación promedio de 131,75/100 puntos para la escala de proyectos pequeños y medianos; 128,75/100 puntos para la escala de proyectos grande y 125,75/100 puntos para la escala de proyectos extra grande.

De lo señalado, se evidenció que en el contenido de las Resoluciones STHV 050-2019, STHV 19-2020 y STHV 34-2020, no se justificó legal y técnicamente los puntos extras señalados; con los que se aumentó la posibilidad de que los proyectos obtengan el porcentaje de calificación necesario para obtener la viabilidad como ecoeficientes, tal como ocurrió con el proyecto Epiq, que obtuvo 16,25 puntos extras, con los que alcanzó un puntaje en la matriz de ecoeficiencia de 98,25% que le permitió acceder a los 12 pisos adicionales que solicitó, dando un total de 24 pisos de construcción; pues sin el puntaje extra habría accedido únicamente a 6 pisos más, 18 en total, lo que correspondería el 50% de edificabilidad.

La Directora Metropolitana de Desarrollo Urbanístico, mediante memorando STHV-DMDU-2019-0111-M de 22 de noviembre de 2019, emitió el informe técnico que justificó la emisión de la Resolución STHV-50-2019; así mismo, con memorando STHV-DMDU-2020-0040-M de 27 de febrero de 2020 emitió el informe técnico que justificó la emisión de la Resolución STHV-019-2020; y con memorando STHV-DMDU-2020-0052-M de 9 de abril de 2020, emitió el informe técnico que justificó la emisión de la Resolución STHV-034-2020

Las matrices para la calificación de la viabilidad para el otorgamiento de la ecoeficiencia que constan en las Resoluciones STHV-13-2016, STHV-01-2017, STHV-14-2017, STHV-050-2019, STHV-019-2020 y STHV-034-2020; tienen inconsistencias y se encuentran mal estructuradas, debido a que los Secretarios de Territorio, Hábitat y Vivienda, al emitir dichas Resoluciones; el Coordinador Técnico de Gestión Territorial y el Director Metropolitano de Gestión Territorial, al elaborar y aprobar el informe técnico que justificó la emisión de la Resolución STHV-13-2016; el Funcionario Municipal 13, al sustentar la emisión de la Resolución STHV-014-2017; y los Directores Metropolitanos de Desarrollo Urbanístico, que aprobaron el informe técnico que justificó la reforma de las Resoluciones 013-2016 y 01-2017; y los informes técnicos que justificaron las

CUARENTA Y SEIS

Resoluciones 050-2019, 019-2020 y 034-2020; no consideraron que las matrices de ecoeficiencia y los instructivos de aplicación no contaban con un análisis que determine los parámetros de evaluación de cada componente, su peso y/o porcentaje y rangos de calificación; inobservando el artículo 29 "Instrucciones Administrativas y Flujos de Procedimiento" del Parágrafo VIII "De las Instrucciones Administrativas y Flujos de Procedimiento Específicos" de la Ordenanza 0172 de 22 de diciembre de 2011, vigente a la elaboración de las resoluciones en mención; ocasionando que se otorgue la viabilidad para el incremento de pisos a proyectos ecoeficientes, que no demuestran un uso eficiente de los recursos naturales.

Se comunicó los resultados provisionales a las personas relacionadas con el examen especial, de acuerdo con el siguiente detalle:

Cédula o RUC	Cargo	Desde	Hasta	Oficio	Fecha
1708198930	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2015-03-14	2019-05-13	0373-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1715233373	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2019-05-16	2020-06-11	0375-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1714832159	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2020-06-12	2021-08-31	0372-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1712209954	Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico	2016-01-04	2019-05-31	0236-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1801139385	Director Metropolitano de Gestión Territorial	2014-05-21	2019-09-30	0234-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1711879781	Coordinador Técnico	2015-10-06	2016-06-30	0235-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1715488183	Funcionario Municipal 13	2013-03-18	2018-07-16	0237-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1717661464	Directora Metropolitana de Desarrollo Urbanístico.	2019-06-01	2020-06-23	0232-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1792512093001	MAGNOLINCO S.A., constituyente del Fideicomiso Inmobiliario Yoo Quito			0287-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-08
1790983102001	MIRACIELO S.A., constituyente adherente al Fideicomiso Shyris 18			0287-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-08
1791248953001	INMOBILIARIA VENTURA S.A. INMOVENSA.- constituyente adherente al fideicomiso Shyris 18			0287-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-08
1791980441001	INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A. - constituyente adherente al Fideicomiso Shyris 18			0287-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-08

CURPENTA Y SIETE

1791918045001	MONARCH CIA LTDA. constituyente adherente fideicomiso EPIQ			0290-0012- DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1711904126	Persona Natural, Constituyente Adherente fideicomiso EPIQ			0291-0012- DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1791275101001	FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, representante Legal de los fideicomisos Epiq y Yoo Quito			0288-0012- DNA5-GAD-2021	2022-04-08
1792593077001	MEDINA&BRAVO CONSTRUCTORA CIA.LTDA.			0272-0012- DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1792105285001	GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A.			0273-0012- DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1705602389	Persona natural, constituyente del Fideicomiso Edificio Tesla			0263-0012- DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1711238756	Persona natural, constituyente del Fideicomiso Edificio Tesla			0262-0012- DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1792692091001	INMOBILIARIA TESLA BUILDINGS CORPORATION GESTORESINMOBILIAR IOS S.A.			0261-0012- DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1708054117	Persona natural, constituyente del Fideicomiso Edificio Tesla			0264-0012- DNA5-GAD-2021	2022-04-06
	FIDUCIARIA ECUADOR FIDUECUADOR S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS			0265-0012- DNA5-GAD-2021	2022-04-06

El Coordinador Técnico de Gestión Territorial en comunicación de 15 de abril de 2022, en respuesta a la Comunicación de Resultados Provisionales; y el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, en comunicaciones de 18 y 26 de abril de 2022, manifestaron en similares términos, lo siguiente:

Con respecto a la Resolución STHV-013-2016, para asignar un peso específico a cada macro parámetro, se definió de manera equilibrada los pesos del impacto ambiental de cada uno, equivalente a 33,33%. El impacto de los tres macro parámetros que causan al ambiente no es posible determinar. Se estableció que el macro parámetro de energía, podría asumir una carga de menor puntaje debido a que la producción energética del país proviene de la generación hidroeléctrica por lo que tiene menor impacto ambiental. Se ponderó con el 35% al parámetro agua, 30% al parámetro energía y 35% al parámetro aportes ambientales. De la misma forma se asignó los

cuarenta y ocho

pesos a los (sub)parámetros, que sean consecuentes con el impacto ambiental. La distribución de los puntajes para alcanzar la valoración del macro parámetro genera valores con centésimas por lo cual se redondeó a una décima, para una aplicación práctica de la calificación. La aproximación en la sumatoria de los parámetros no tiene ningún impacto en la aplicación de la herramienta ni causa ningún perjuicio al administrado o a la entidad.

Parámetro Agua: Asegurar la retención de escorrentías pluviales de nuevas construcciones y que esta no sea vertida directamente al alcantarillado. Cubre la capacidad del edificio para retener el agua lluvia. En los parámetros que evalúa el porcentaje de superficie permeable en el diseño y la capacidad de almacenar temporalmente cualquier escorrentía de aguas pluviales durante las precipitaciones máximas. Considera la reducción de la emisión de las aguas negras al sistema de alcantarillado.

El componente otorga 12,5% de los puntos a la retención de agua en superficie, y divide el resto de los puntos en partes iguales de 7,58% a la eficiencia en consumo de agua, reutilización de aguas grises y disposición de aguas al alcantarillado municipal.

Parámetro Energía: Localizar áreas comerciales en la planta baja del edificio. El objetivo es promover edificios formados por viviendas, oficinas y comercios. Con una ponderación para áreas comerciales en la planta baja del edificio con el fin de ofrecer servicios, tiendas y alimentación a los residentes. Limitar el aumento de la demanda energética, a pesar del aumento permitido de la altura de los edificios. El objetivo es lograr la eficiencia energética en el funcionamiento del edificio, como caso base se toma el edificio de diseño estándar, y se lo compara con el mismo caso, pero con medidas de eficiencia energética implementadas. La resolución otorga 15.75% a la diversidad de usos en el edificio, 5,40% en el consumo de energía en el edificio, 5,25% cuando se ofertan espacios para comercio barrial o sectorial.

Parámetro Aportes paisajísticos, ambientales y tecnológicos: Fomentar el uso de materiales locales, renovables y ligeros para la construcción de edificios. Utilización de materiales locales, reciclados, renovables o de baja emisión de COV; y, de materiales ligeros en mampostería y en estructuras; transformar el proceso de construcción y el edificio final en uso de una actividad contaminante a una que transforma los desechos

CURRÉNTO Y NUEVE

en nutrición y mejora la biodiversidad local. Hacer que las nuevas construcciones tengan un aporte positivo al espacio público local y mejorar la gestión del suelo. Mejora del espacio público a través de la continuidad y unificación de lotes para lograr espacios más generosos, el sombreado que arroja el edificio, la reflectividad y absorción de calor y la integración del frente del edificio con el espacio público; componente que otorga 8,70% cuando se utilizan materiales de bajo impacto ambiental y livianos, con 3% y 5,70% respectivamente; 6,90% cuando se incluyen planes de minimización de residuos, de instalación de manejo de residuos y plan de mantenimiento, con 2,30% para cada uno; y 17,10% por contribuciones urbanas y facilitar la gestión de suelo, donde la unificación de lotes tiene 11,10% debido al esfuerzo jurídico que exige la acción, y 3,40% y 2,60% por reducir la reflectancia solar y mejorar la posibilidad de asoleamiento.

Señaló además que, los parámetros que reciben mayor porcentaje, son los que tienen impacto a escala mayor que la de un lote y, por tanto, requieren mayor esfuerzo, como la multiplicidad de usos y la unificación de lotes. Los parámetros fueron modulados sobre la base de aportes realizados en talleres y entrevistas semiestructuradas.

El Coordinador Técnico de Gestión Territorial, indicó que las fórmulas se basan en reglas de evaluación de viviendas presentadas en la competencia global del Solar Decathlon 2014 (olimpiadas de construcción sostenible), para incentivar la investigación y desarrollo de tecnologías de eficiencia ecológica y energías renovables de viviendas, uno de sus principales retos es evaluar los proyectos sin tener una línea base por cada vivienda; y, que dicha metodología es una contribución al diseño de la Resolución STHV-13-2016, que permite comparar la ecoeficiencia de un edificio sin aplicación de estrategias que busquen mejorar el consumo de recursos sin disminuir sus prestaciones, versus el mismo edificio que con estrategias que reduce el consumo de recursos sin disminuir sus prestaciones.

El Coordinador Técnico de Gestión Territorial y el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda con Respecto a la Resolución STHV-013-2016, indicaron que en el numeral 1.2.1: El objetivo es evitar que el aumento del número de pisos en un edificio y que resulte en una demanda proporcional de recursos; que la lógica es: de 170% a 161% se otorga 0,25 puntos, de 160% a 151% se otorgan 0,5 puntos, y se podría otorgar un punto si el rango final fuese hasta 0%, como eso es imposible, se otorga 1 punto "hasta 140%", por lo que el rango comprendido entre 150% y 140% se encuentra calificado. El numeral

NOVENA

3.3.1 tiene como objetivo implementar estrategias para reducir los pasivos ambientales generados durante el proceso constructivo. En la fase de construcción de un edificio se puede medir la cantidad de agua desechada y de CO₂ derivado del consumo de energía, sea por transporte u otra actividad. La disminución de escombros significa evitar la utilización de agua, energía y materiales.

Lo señalado por el Coordinador Técnico de Gestión Territorial y el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda no modifica lo comentado ya que detalla de manera general la elaboración de las matrices de ecoeficiencia, no hay un análisis para establecer el peso o porcentaje que le correspondería a cada uno de los parámetros de los componentes agua, energía y aportes paisajísticos, ambientales y tecnológicos, según el impacto que producen en el ambiente. No existe un estudio de impacto ambiental en el que se establezca los impactos ambientales que se generan, donde se evalué su magnitud e importancia y se determine su calificación; por lo que, no se puede aseverar que el parámetro energía tiene un menor impacto ambiental y tampoco que la calificación de los subparámetros es consecuente con el impacto ambiental.

En el componente energía se pondera con el menor puntaje a la implementación de áreas comerciales en planta baja sin determinar el ahorro de energía que se va a producir con este parámetro o la cantidad de contaminación que se va a evitar. En el componente Aportes paisajísticos, ambientales y tecnológicos, se pondera con el mayor porcentaje al parámetro "Unificación de lotes" sin establecer como el esfuerzo jurídico para unificar lotes aporta a la ecoeficiencia de un proyecto. No se establece cual es el impacto y el esfuerzo que requiere el caso de la multiplicidad de usos. Se compara los edificios sin ninguna estrategia versus los edificios con que quieren aplicar estrategias para la ecoeficiencia, no hay comparaciones entre edificios que busquen mejorar el consumo de recursos sin disminuir sus prestaciones con y sin estrategias de ecoeficiencia.

Para el numeral 1.2.1 asume que la calificación del rango 140-150% es 1 pero no se justifica porqué la calificación no consta en la Resolución. En la fórmula del numeral 1.2.2 la disposición de aguas grises final es directamente proporcional a la reutilización de aguas grises, más no al contrario. En el numeral 3.3.1 la calificación del volumen de escombros no mide o determina la cantidad de agua desechada o la cantidad de CO₂ producido por el consumo de energía ya que para los mismos se requieren monitoreos

CINCUENTA Y UNO 

y análisis de laboratorio que permitan determinar la calidad de agua y aire; la cantidad de sustancias contaminantes que contienen, cuál debe ser su tratamiento y la eficiencia en el tiempo. En el numeral 3.3.2 trata de los residuos domésticos del edificio generados diariamente, no del volumen de escombros que eventualmente se pueden generar. En el numeral 3.4.2 no aclara la observación realizada.

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, con referencia a las Resoluciones STHV-01-2017 y STHV-014-2017, señaló que la incorporación de puntos extras es para reconocer y estimular a los proyectos que hagan un esfuerzo superlativo, introduciendo como parte de su planificación estrategias o tecnología que refuerce el alcance de los parámetros de evaluación de proyectos ecoeficientes; el parámetro *“Diversidad de usos”* de la Resolución STHV-01-2017, otorga el puntaje extra que reconoce a los edificios que complementan la diversidad de usos con equipamiento y/o mobiliario que incentiva la movilidad no motorizada, de uso de los residentes como del público; que en el parámetro *“Uso de plantas nativas y adaptables”* se incorpora una calificación única en el parámetro, que evalúa la presentación de planos de ubicación y detalle de las especies a ser implantadas, con lo cual los proyectos alcanzan el puntaje del parámetro con la presentación y listado de las especies que se implantarán en el proyecto.

El parámetro *“Reutilización de agua lluvia”* reconoce puntaje extra para los proyectos que reutilizan un importante volumen de agua lluvia, mayor o igual a 60% del agua potable requerida en el edificio. El parámetro *“Estacionamiento de bicicletas”* es una alternativa para las personas que deseen estacionar su bicicleta de forma segura en un lugar cercano a un punto intermodal como es una parada de un BRT o una estación del Metro de Quito. El parámetro *“Integración de la planta a nivel de acera al espacio público”* reconoce puntaje extra al esfuerzo realizado por los edificios al renunciar voluntariamente a la ocupación de un porcentaje del área en planta baja. En el parámetro *“Cobertura vegetal”*, tienen puntaje extra los proyectos que integren espacios e infraestructura para agricultura urbana.

Con respecto al artículo 17 de las Resoluciones STHV-01-2017 y STHV-014-2017, señaló:

“... La condición para otorgar el puntaje extra por densidad habitacional es el cumplimiento de altas densidades habitacionales promedio, de acuerdo al cuadro 3, y evitar la subutilización de suelo con viviendas de una habitación y áreas de 200 metros cuadrados, por dar un ejemplo.- ... los puntos extras otorgados en el

CINCUENTA Y DOS

artículo 17 de las mencionadas resoluciones:- ... se introduce como texto aclaratorio lo siguiente, "... los cuales deberán cumplir con lo establecido en el Anexo Único de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza Metropolitana 172 en cuanto a dimensiones mínimas". El mencionado texto específica y enfatiza que, el cumplimiento de la condición para acceder al puntaje extra, no modifica o exime del cumplimiento de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo en cuanto a las dimensiones mínimas que deben cumplir los proyectos para el diseño de las unidades de vivienda. Con esta aclaración se busca evitar que se interprete por el administrado que se puede diseñar unidades de vivienda con habitaciones más pequeñas de lo establecido en la norma con el objeto de alcanzar el puntaje extra.- La calificación de los proyectos para alcanzar el puntaje extra se realiza en función de la cantidad de personas estimada que pueden ocupar las residencias, que se estipula como dos personas por habitación (...)"

Lo expuesto, no modifica el comentario, ya que los puntos extras establecidos en las resoluciones STHV-01-2017 y STHV-14-2017, se establecen como incentivo para la aplicación de estrategias y tecnologías en los edificios, pero el incentivo es en sí, la matriz de ecoeficiencia para que el proyecto pueda incrementar número de pisos adicionales a los establecidos en el PUOS. Con los puntos extras se favorece a los proyectos en la calificación de ecoeficiencia como ejemplo el caso de NAIA, en el parámetro "1.2.3 Reutilización de agua lluvia" obtiene un punto extra por proponer reutilizar 0,006 l/día más de lo que establece el parámetro equivalente al 0,0000236846%, punto otorgado sin que exista esfuerzo o estrategias o tecnologías que refuercen los alcances del mencionado parámetro para la evaluación como proyecto ecoeficiente; o el caso del parámetro 3.2.4 "Cobertura Vegetal", de la Resolución STHV-14-2017, como su nombre lo indica califica la totalidad de la cobertura vegetal que tiene un proyecto; y, en el parámetro 3.3.1 "Reflectancia y Absortancia" se otorga 2,50 puntos extra si el proyecta presenta un mínimo de 5% de la totalidad de la superficie de fachadas con vegetación, cobertura que ya se calificó en el numeral 3.2.4; con lo que se califica dos veces la cobertura vegetal.

El cambio de los pesos de los parámetros de las matrices que constan en las Resoluciones STHV-01-2017 y STHV-014-2017, se modificaron en base a los pesos que tenían los mismos parámetros en la Resolución STHV-013-2016, sin que exista justificación para la determinación del peso de cada parámetro. El incentivo para la movilidad no motorizada no tiene relación con la descripción del parámetro "Diversidad de usos". Al ser una calificación única, no se establecen lineamientos que permitan calificar el "Uso de plantas nativas y adaptables". En el "Plan de manejo: escombros, desechos sólidos y mantenimiento", se otorga puntos extra por la suscripción de

CINCOVENTA Y TRES

convenios con recicladores, pero la disposición final de los desechos es parte del plan de manejo de gestión integral de desechos como lo establece el literal d) del artículo 77 “Contenido del plan para la gestión integral de los residuos sólidos no peligrosos” del Acuerdo Ministerial 061 del TULSMA de 4 de mayo de 2015 Edición Especial 376, que establece “... programas con los cuales se desarrollará el (sic) gestión integral de los residuos sólidos no peligrosos... las actividades de... separación en la fuente, recolección, transporte, tratamiento, aprovechamiento, reciclaje y disposición final”, además, en la descripción del parámetro se hace referencia a la minimización de agua y energía, pero la calificación se realiza en base a la minimización de escombros y desechos sólidos sin tomar en cuenta el agua y la energía, sin que se especifique ningún lineamiento para cumplir con la minimización de estos recursos; respecto al parámetro “Reflectancia y absorción” no se establece el coeficiente cercano a neutro.

El artículo 17 de las Resoluciones STHV-013-2016 y 014-2017, no estipula la densidad habitacional como un requisito para el incremento de pisos en las construcciones que privilegien la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, por lo que el comentario se mantiene.

Conclusión

Las matrices para la calificación de la viabilidad para el otorgamiento de la ecoeficiencia que constan en las Resoluciones STHV-13-2016, STHV-01-2017, STHV-14-2017, STHV-050-2019, STHV-019-2020 y STHV-034-2020; tienen inconsistencias y se encuentran mal estructuradas, debido a que los Secretarios de Territorio, Hábitat y Vivienda, al emitir dichas Resoluciones; el Director Metropolitano de Gestión Territorial y el Coordinador Técnico de Gestión Territorial, al elaborar y aprobar el informe técnico que justificó la emisión de la Resolución STHV-13-2016; el Funcionario Municipal 13, al sustentar la emisión de la Resolución STHV-014-2017; y los Directores Metropolitanos de Desarrollo Urbanístico, que aprobaron el informe técnico que justificó la reforma de las Resoluciones 013-2016 y 01-2017; y los informes técnicos que justificaron las Resoluciones 050-2019, 019-2020 y 034-2020; no consideraron que las matrices de ecoeficiencia y los instructivos de aplicación no contaban con un análisis que determine los parámetros de evaluación de cada componente, su peso y/o porcentaje y rangos de calificación, ocasionando que se otorgue la viabilidad para el incremento de pisos a proyectos ecoeficientes, que no demuestran un uso eficiente de los recursos naturales.

CINCUENTA Y CUATRO

Recomendación

Al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

4. Dispondrá al Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico y verificará que se revise y sustente técnicamente las matrices que dan paso a los informes de viabilidad de incremento de pisos, para que el otorgamiento de la ecoeficiencia demuestre la optimización en el uso e implementación de materiales de construcción, minimización de consumo de recursos naturales y disminución de generación de desechos.

No se cobró concesión onerosa del proyecto Torre Los Huertos

El numeral 2.5 “Exoneración de la Concesión onerosa de derechos” de los informes técnicos suscritos por el Director de Desarrollo Urbanístico, señala: “... el Artículo “10 Exoneración de la Concesión onerosa de derechos” de la Sección I del Capítulo II, de la Propuesta de Ordenanza Metropolitana, se propone exonerar del pago de la Concesión onerosa de derechos por suelo creado a los proyectos que apliquen al incremento de número de pisos ... b) Los proyectos que apliquen al incremento de suelo creado por ZUAE o calificados por la Herramienta de Eco-eficiencia y que incorporen en el mismo proyecto un número de unidades de Vivienda de Interés Público (VIP) equivalente a no menos del 10% de área útil total del proyecto (...)”.

En el texto del proyecto de ordenanza, que posteriormente se sancionó mediante Ordenanza Metropolitana 003 de 2 de mayo de 2019, se estableció que los proyectos ecoeficientes que incorporen unidades de vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP) cuya área útil vendible sea equivalente al menos al 10% del área útil vendible del edificio, serán compensados, con el monto total a pagarse por concepto de la Concesión onerosa de derechos por suelo creado.

Los informes técnicos y la propuesta de ordenanza, no tiene concordancia con lo señalado en el artículo 72 “Concesión onerosa de derechos”, de La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, que estipula que, 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

CINCUENTA > CINCO

rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo, pues esta Ley superior no establece compensación a proyectos que incorporen vivienda VIP, ni determina porcentajes del área útil vendible del proyecto para ser compensado por este tipo de vivienda.

La Representante Legal del Fideicomiso Inmobiliario Integral Torre Los Huertos, con Oficio – 10406 de 22 de febrero de 2019, solicitó al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, iniciar el trámite de incremento de pisos, mediante la herramienta de ecoeficiencia para el incremento a realizarse de 3 pisos adicionales.

La Directora de Desarrollo Urbanístico, con oficio STHV-DMDU-2019-3764 de 7 de agosto de 2019, emitió el informe favorable de convalidación, en el que manifestó que el proyecto cumple con los requerimientos de la Resolución STHV-012-2019 de la Ordenanza 003 de 2 de mayo de 2019, adjuntando como anexo, el Informe técnico de viabilidad de ecoeficiencia para el incremento de edificabilidad y para la convalidación de la propuesta técnica.

Los Gerentes y Representantes Legales del proyecto inmobiliario ecoeficiente Los Huertos, mediante oficio 10465 de 31 de octubre de 2019, solicitaron a la Administración Zonal Eugenio Espejo la compensación del pago correspondiente a la Concesión onerosa de derechos, indicando que el edificio Torre Los Huertos cuenta con un componente VIP de 18,90% de área vendible, por lo que se dejó de pagar el valor de 44 959,71 USD correspondiente a la exoneración del pago de la contribución especial por la compra del área adicional, de acuerdo al siguiente detalle:

Cálculo de la concesión onerosa de derechos		Proyecto Los Huertos
$CE(sc) = \frac{S(t) \times V(AIVA)}{AUT} \times AU(e)$		
S(t)	Superficie del terreno (m2)	1 016,34
V(AIVA)	Valor del AIVA (USD)	290
AUT	Área útil asignada en el PUOS, equivalente al Coeficiente de Ocupación de Suelo Total (COS total) (m2)	4 268,63
AU(e)	Área total a incrementarse de los pisos autorizados (Área útil que excede a la permitida por el COS Total y que constituye el incremento de edificabilidad) (m2)	2 170,47
FA	Factor de ajuste correspondiente a la tabla 1, en función de la localización e incremento de edificabilidad del proyecto	0,3
COD(sc)	Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado	44 959,71

Cuadro de cálculo realizado por el equipo de auditoría.

CINQUENTA Y SEIS

La Ordenanza 003 de 2 de mayo de 2019, prevé la compensación del pago de la concesión onerosa a los proyectos ecoeficientes que contengan hasta un 10% de vivienda de interés público VIP, en contraposición a lo establecido en la LOOTUGS, ya que dispone que la exoneración o rebaja del pago por concesión onerosa, corresponde a viviendas de interés social VIS o renovación urbana, aspectos que no fueron considerados por el Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico y el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, previo al envío de los informes y proyectos de ordenanzas a la Comisión de Uso de Suelo, tampoco fueron advertidos por dicha comisión en la emisión de sus informes IC-O-2019-84 e IC-O-2019-142 de 22 de marzo y 23 de abril de 2019, que contienen dictámenes favorable; y, en aplicación de dicha ordenanza se compensó con el monto total por concepto de concesión onerosa de derecho por suelo creado al proyecto Torre Los Huertos, mismo que contó con informe favorable de convalidación del proyecto emitido por parte de la Directora Metropolitana de Desarrollo Urbanístico, con el que se dio paso a la exoneración de la CODE, inobservando el artículo 72 "Concesión onerosa de derechos" de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y los literales a, e, g y h del artículo 22 de la LOSEP, ocasionando que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deje de percibir 44 959,71 USD por el mencionado concepto.

Se comunicó los resultados provisionales a las personas relacionadas con el examen especial, de acuerdo con el siguiente detalle:

CINCOVEINTA Y SIETE

Cédula de ciudadanía	Cargo	Desde	Hasta	Oficio	Fecha
1708198930	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2015-03-14	2019-05-13	0373-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1715233373	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2019-05-16	2020-06-11	0375-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1714832159	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2020-06-12	2021-08-31	0372-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1712209954	Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico	2016-01-04	2019-05-31	0236-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1717661464	Directora Metropolitana de Desarrollo Urbanístico.	2019-06-01	2020-06-23	0232-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1712226917	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0252-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1703289494	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0248-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1707364087	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0259-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1705052692	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0253-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1716289598	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0250-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1791314824001	ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CIA. LTDA. - constituyente			0274-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1791266226001	ANEFI S.A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS			0276-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06

Mediante oficio AAGP – 10709 de 18 de abril de 2021, la Gerente y Representante Legal de Andino y Asociados Cia. Ltda., en respuesta a la comunicación de resultados provisionales, manifestó lo siguiente:

“...Desde la óptica de los proyectos, programas y PUAES en los que entra en juego el sector privado, además de los factores señalados para los públicos, al aplicarse la visión del equipo auditor del cobro de COD se los estaría perjudicando por doble partida, en primer lugar porque para que hagan inclusión de tipologías de vivienda subsidiada VIS y VIP en sus proyectos los promotores efectúan un sacrificio del valor real del mercado de dichas viviendas para impulsar la política y por otra parte, el Estado (léase a través del MDMQ) le castigaría con el cobro de la COD, lo que equivaldría a una doble imposición de carga que lo único que conseguiría es ahuyentar la inversión privada en este tipo de proyectos y programas sin ningún incentivo para el sector ... El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda como ente rector en la materia, emitió el Acuerdo Ministerial No. 027-15 MIDUVI de 24 de agosto de 2015, el cual se encontraba vigente a la fecha de aprobación de la Ordenanza Metropolitana No. 183, en el cual en su parte

CA NEVENA - JACO

pertinente definió al Sistema de Incentivos a la Vivienda Social-SIV como "(...) el mecanismo mediante el cual el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda procura el cumplimiento del derecho a los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, consagrado en la Constitución de la República; siendo un mecanismo que no puede detener su ejecución, por cuanto tiene por objeto atender las necesidades de la vivienda de interés social del país (...)" .- Entre otros objetivos, el Acuerdo previamente referido estableció procedimientos y requisitos para que los promotores de vivienda, puedan calificar y registrar proyectos de vivienda de interés social a los que accederían los beneficiarios del bono de vivienda... Al establecer el término tipología dentro de la información a ser contenida en la certificación de calificación, el Órgano Rector en su proceso de calificación considera sin exclusión alguna para este efecto, la existencia de diferentes tipos o categorías de vivienda, en un proyecto de interés social, entre las cuales puede constar sin ningún inconveniente otras subsidiadas como las de interés público por sus siglas VIP, debiendo aclararse además, que los proyectos pueden y de hecho lo han hecho ser mixtos es decir no referirse solo a un tipo u otro de vivienda, y gozando de la misma manera de los subsidios establecidos para las tipologías establecidas en la política de vivienda social .- Para todos los efectos, es menester comprender, que los dos tipos de vivienda enunciadas constituyen viviendas subsidiadas por el Estado para garantizar y hacer efectivo el ejercicio de acceso al derecho a la vivienda de los ciudadanos, siendo que las primeras tienen acceso a un bono estatal, mientras que las segundas no- En tal sentido, si la política pública emitida por el Órgano Rector (Gobierno Nacional con competencia exclusiva para hacerlo a través del MIDUVI) no ha hecho una diferenciación que excluya a la vivienda VIP de los subsidios y en consecuencia de los proyectos de vivienda de interés social inclusive de aquellos proyectos y programas de vivienda estatal... En relación con el mecanismo de compensación contemplado en la Ordenanza No. 003, el cual ha sido confundido por el Equipo de Auditoría con el concepto de exoneración al que hace referencia el Art. 72 de la LOTUSG, es preciso indicar que el mecanismo de compensación social proviene conceptualmente de la legislación municipal de régimen de suelo prevista ya desde la Ordenanza No. 172 del año 2011, que en el numeral 2 de su Art. 17 especifica que la planificación territorial debe promover el bienestar colectivo e individual velando por la función social de la propiedad, procurando la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios; racionalizando el uso e inversión de los recursos tanto públicos como privados. Como se menciona en el Art. 99 de dicha Ordenanza, en su literal c) que la captación del incremento del valor del inmueble por suelo creado podía realizarse a través de la compensación social en suelo... Sin contradicción alguna de los argumentos presentados, es oportuno aclarar que en cumplimiento de la normativa actual del MIDUVI, en referencia a la calificación de proyectos VIS - VIP, se realizó una actualización del registro del proyecto Torre Los Huertos contando con calificación de proyecto VIS (con 24 unidades) y VIP (con 4 unidades), conforme se puede evidenciar en documentos adjuntos... .- El proyecto Torre Los Huertos, a su vez de contar con calificación VIP cuenta con calificación VIS, por lo que cumple además de la Ordenanza Municipal, con el artículo 72 "Concesión onerosa de derechos" de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (...)"

De conformidad a lo expuesto, como bien lo asevera el promotor, La LOOTUGS, conceptualiza los principios y reglas generales que rigen en el ejercicio del ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, es decir es la legislación rectora de la

ANEXOS Y NUEVE

planificación y planeamiento del uso y ocupación del suelo, en la que su artículo 72 “*Concesión onerosa de derechos*”, establece que 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 a esta tipo de viviendas, más no se considera a la vivienda de interés público dentro de esta exoneración.

El Acuerdo Ministerial 027-15 MIDUVI de 24 de agosto de 2015, emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, contiene el reglamento para la operación del sistema de incentivos para la vivienda – SIV, cuyo objetivo es definir los procedimientos y requisitos que permita a los promotores de vivienda calificar y registrar los proyectos de vivienda de interés social a fin de que los beneficiarios accedan al bono de vivienda; sin que se incluya a este procedimiento a los proyectos de interés público; así en el artículo 17 del referido acuerdo, señala que son los proyectos de vivienda desarrollados por promotores inmobiliarios y que han sido calificados por el MIDUVI como de interés social; así mismo, en la primera Disposición General, “*De la vivienda de interés social*” señala que, las viviendas que se beneficien de los bonos definidos bajo este Reglamento se califican como viviendas de interés social (VIS), por lo tanto les son aplicables las exoneraciones tributarias previstas en la Ley de Desarrollo de Vivienda de interés social, publicada en el Registro oficial 233 de 22 de julio de 1985 y su reforma publicada en el RO 255 de 22 de agosto de 1985; así como las previstas en el Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, más no establece beneficios ni bonos a las viviendas de interés público.

Con respecto a la actualización presentada por el promotor del edificio Los Huertos como vivienda de interés social, consta en el oficio MIDUVI-DGEV-2021-0116 de 11 de octubre de 2021 emitido por la Directora de Gestión y Ejecución de Vivienda del MIDUVI, es preciso señalar que el promotor presentó inicialmente el proyecto con un porcentaje de viviendas VIP con la que se aprobó la exoneración de la concesión onerosa, la convalidación de vivienda VIS fue posterior a la aprobación de la exoneración, y posterior al corte de la presente acción de control, por lo que no modifica el comentario.

RESENTE

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante comunicación de 18 de abril de 2022, en respuesta a la comunicación de resultados provisionales, y un Integrante de la Comisión de Uso de Suelo, mediante comunicación de 27 de abril de 2022, en respuesta al borrador de informe, se expresaron en los mismos términos, señalando:

“... En la aplicación de la fórmula de la COD, que forma parte de la Ordenanza 003-2019, legalmente aprobada por el Concejo Metropolitano, no existe ningún perjuicio para el Municipio pues los valores resultantes y pagados por el proyecto Los Huertos, corresponden precisamente a las determinaciones de la fórmula, por lo que, el comentario de auditoría carece de sustento fáctico y legal... La política pública de vivienda, implementada mediante el programa Casa para Todos, en atención al mandato Constitucional, incorpora bajo un mismo paraguas al conjunto de beneficios, subsidios e incentivos para la provisión de vivienda digna para los grupos sociales más necesitados.- De tal suerte que, las categorías de VIS y VIP, como componentes de una respuesta integral del Estado y del gobierno nacional, son tratadas simultáneamente y bajo un mismo enfoque de política pública en la normativa emitida para efectos de su regulación... En tal sentido, el artículo 1, del Decreto Ejecutivo 681, señala que éste tiene por objeto, facilitar el otorgamiento de facilidades e incentivos dirigidos a favorecer el acceso a vivienda, digna y adecuada a los ciudadanos ecuatorianos, con énfasis en la población en situación de pobreza y vulnerabilidad, así como a los núcleos familiares de ingresos medios y bajos, que presentan necesidad de vivienda propia, asegurando un hábitat seguro e inclusivo... Sobre la base de esta fundamentación legal y técnica, que adscribe la VIS y VIP al paraguas de la vivienda digna y adecuada, la ordenanza 003, prevé un mecanismo compensatorio por la incorporación un determinado porcentaje de unidades de vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP) en los proyectos eco-eficientes (...).”

El integrante de la Comisión de Uso de Suelo, mediante comunicación de 27 de abril de 2022, en respuesta a la lectura del borrador de informe, manifestó que el Municipio capitalino busca complementar la política nacional de vivienda propiciando que los proyectos VIS y VIP se localicen en áreas que cuenten con una adecuada infraestructura y conexión a los sistemas de transporte público, sin que ello conlleve la imposición de una carga urbanística adicional, bajo la figura de la COD por suelo creado, a proyectos subsidiados por el Estado, lo cual conllevaría a encarecer los programas públicos de vivienda y a restar la efectividad de los subsidios.

En el expediente de aprobación del proyecto los Huertos no se evidenció el cálculo de la concesión onerosa, por cuanto al haberse aprobado la convalidación como VIP no se realizó ningún pago, con respecto a la COD.

Con respecto al Decreto Ejecutivo 681 de 25 de febrero de 2019, corresponde al Reglamento para el acceso a subsidios e incentivos del programa de Vivienda de Interés

SESEN 77 y JVO

Social y público en el marco de la intervención emblemática “Casa para Todos”, cuyo objeto es facilitar el otorgamiento de facilidades, subsidios, bonos e incentivos en proyectos de vivienda de interés social. En el caso de vivienda de interés público, el decreto establece facilidades para acceder a créditos, mas no bonos ni subsidios.

Adicionalmente, ni el Acuerdo ni el Decreto Ejecutivo reconoce un porcentaje de vivienda de interés social o pública como lo hace el informe que fue emitido por el Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, en base al cual se aprobó la Ordenanza 003-2019, pues la Ley superior no establece exoneración a proyectos que incorporen vivienda VIP, ni determina porcentajes del área útil vendible del proyecto para ser compensado por este tipo de vivienda; por lo que el comentario se mantiene.

El Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico, mediante comunicación de 29 de abril de 2022, en respuesta a la lectura del borrador de informe, agregó lo siguiente:

“... Al ser una decisión legislativa, el desarrollo de mi argumentación se limita al ámbito técnico y al contenido de los informes técnicos de sustento de la propuesta de Ordenanza. Pese a que para la propuesta de ordenanza y el informe que la sustenta se revisaron los antecedentes antes señalados, previa la aprobación de la mencionada ordenanza se pasaron por los filtros legales pertinentes los cuales escapan al ámbito de acción de mis competencias como Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico (...).”

Lo señalado por el servidor ratifica el contenido del comentario.

Conclusión

La Ordenanza 003 de 2 de mayo de 2019, prevé la compensación del pago de la concesión onerosa de derechos a los proyectos ecoeficientes que contengan hasta un 10% de vivienda de interés público VIP, en contraposición a lo establecido en la LOOTUGS, ya que dispone que la exoneración o rebaja del pago por concesión onerosa, corresponde a viviendas de interés social VIS o renovación urbana, aspectos que no fueron considerados por el Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico y el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, previo al envío de los informes y proyectos de ordenanzas a la Comisión de Uso de Suelo, tampoco fueron advertidos por dicha comisión en la emisión de sus informes IC-O-2019-84 e IC-O-2019-142 de 22 de marzo y 23 de abril de 2019, que contienen dictámenes favorables; y, en aplicación de dicha

SESENTA Y DOS

ordenanza se compensó con el monto total por concepto de concesión onerosa de derecho por suelo creado al proyecto Torre Los Huertos, mismo que contó con informe favorable de convalidación del proyecto emitido por parte de la Directora Metropolitana de Desarrollo Urbanístico, con el que se dio paso a la exoneración de la CODE; ocasionando que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deje de percibir 44 959,71 USD por el mencionado concepto.

Recomendación

Al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

5. Dispondrá al Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico que los informes técnicos y legales en los cuales se basa los proyectos de ordenanzas; que son presentados a la Comisión de Uso de Suelo para su posterior revisión y análisis, no contravengan expresas disposiciones legales, respecto a la exoneración o rebaja del pago de la concesión onerosa de derechos, de tal manera que este beneficio esté encaminado exclusivamente a proyectos de vivienda de interés social, o de renovación urbana.

En el proceso de aprobación de la Ordenanza Metropolitana 003 de 2 de mayo de 2019, se establecen competencias a las entidades colaboradoras, en contraposición a lo establecido en el Código Municipal.

Con la Ordenanza Metropolitana 308 del 31 de marzo de 2010, que expidió el régimen administrativo de las Licencias Metropolitanas, se estableció la intervención de las entidades colaboradoras en el Régimen Municipal, normativa que posteriormente fue codificada en el Código Municipal, conforme consta en la Ordenanza Metropolitana 001 publicada en el Registro oficial Edición Especial 902 de 7 de mayo de 2019, en cuyo artículo III.6.279. "Función" se estableció que, para la gestión administrativa, el Municipio del Distrito Metropolitano podrá contar con el auxilio de las entidades colaboradoras para la comprobación del cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas correspondientes; bajo esta conceptualización la función de las entidades colaboradoras se estableció como apoyo al control Municipal.

Mediante oficio STHV-DMDU-6110-2018 de 12 de diciembre de 2018, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitió al Alcalde Metropolitano de Quito, el proyecto de

SESENTA Y TRES

Ordenanza Metropolitana que regula el incremento de pisos por la figura de suelo creado en los proyectos ubicados en las zonas urbanísticas de asignación especial (ZUAE) y en los proyectos calificados para ecoeficiencia.

El numeral 4 del artículo III.6.33. del Código Municipal, establece que las entidades colaboradoras únicamente ejercerán funciones auxiliares de comprobación del cumplimiento de normas administrativas y Reglas Técnicas a través de emisión de informes y certificados de conformidad.

En el expediente del proceso administrativo, se evidenció el proyecto de Ordenanza remitido con oficio STHV-DMDU-17179-2019 de 22 de abril de 2019 por el Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, y los informes de suelo IC-O-2019-084 e IC-O-2019-142, de 22 de marzo y 23 de abril de 2019, respectivamente, emitidos por la Comisión de Uso de Suelo, documentos en los cuales no se consideró que se estaba otorgando a las entidades colaboradoras la facultad de calificar las matrices de ecoeficiencia con las que se otorga la viabilidad para el incremento de edificabilidad, en contraposición a lo dispuesto en el artículo III.6.279. "Función" del Código Municipal.

Los integrantes de la Comisión de Suelo, emitieron dictamen favorable en los informes de uso de suelo IC-O-2019-84 e IC-O-2019-142 de 22 de marzo y 23 de abril de 2019, para que el Concejo Metropolitano de Quito, conozca en primer y segundo debate el proyecto de ordenanza; posteriormente el Alcalde del DMQ aprobó la Ordenanza Metropolitana 003 -2019 de 2 de mayo de 2019.

En el artículo 5 del texto del proyecto de ordenanza en mención, se señaló que "... La calificación del proyecto ..., será realizada por entidades colaboradoras de certificación de planos habilitadas bajo la normativa metropolitana, quienes evaluarán y puntuarán el proyecto en función de la Matriz de Eco-eficiencia (...)"

La Resolución STHV-50-2019 de 22 de noviembre de 2019, suscrita por el Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, en la cual se resolvió los "Parámetros y Método de Calificación de los Proyectos Eco-Eficientes ..., y las Condiciones Urbanísticas de los lotes susceptibles de aplicar a las Figuras de Suelo Creado, previstas en la Ordenanza Metropolitana No. 003 ...", en su Disposición Transitoria Primera, estableció:

SESENTA Y CUATRO

“... Desde la expedición de la presente Resolución y hasta que las Entidades Colaboradoras de certificación de planos se encuentren habilitadas por la Agencia Metropolitana de Control para calificar los proyectos eco-eficientes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda podrá realizar una verificación técnica preliminar de los proyectos ... La Verificación técnica preliminar, no sustituye la calificación del proyecto a cargo de las Entidades Colaboradoras de certificación de planos, ni la emisión del Certificado de Conformidad de Diseño de Instalaciones Eco-Eficientes. Una vez que las Entidades Colaboradoras se encuentren habilitadas para realizar la calificación técnica de los proyectos eco-eficientes, los proyectos que hayan sido preliminarmente verificados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, ... deberán cumplir con el procedimiento de calificación regular, (...).”

En los documentos que sirvieron para la aprobación de la Ordenanza Metropolitana 003, misma que se expidió antes de la Ordenanza Metropolitana 001, publicada en el Registro oficial Edición Especial 902 de 7 de mayo de 2019 que contiene el Código Municipal actualizado, la facultad que se otorgó a las entidades colaboradoras fue la competencia de calificación de las matrices de ecoeficiencia, sin considerar que estas fueron dispuestas en el régimen Municipal como apoyo para el control del cumplimiento de normas administrativas, sin que tengan la facultad para la calificación de ecoeficiencia para la obtención del incremento de pisos, a pesar de ello, en la Resolución STHV-50-2019 que es parte de la Ordenanza, se ratificó esta competencia.

Basados en la Ordenanza 003 de 2 de mayo de 2019, las entidades colaboradoras, a pesar de ser auxiliares al Municipio del DMQ, otorgan la viabilidad para el incremento de edificabilidad, debido a que el Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico, suscribió los informes técnicos y elaboró el proyecto de ordenanza, sin considerar que esas funciones son de responsabilidad del Municipio; el Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, aprobó y remitió el proyecto de Ordenanza a la Comisión de Uso Suelo, quien emitió dictamen favorable en los informes IC-O-2019-84 e IC-O-2019-142 de 22 de marzo y 23 de abril de 2019; inobservando el artículo III.6.279. “Función” del Código Municipal, lo que ocasionó que esta Entidad no tenga el control ni la supervisión de la viabilidad de los proyectos ecoeficientes que se aprueben.

Se comunicó los resultados provisionales a los servidores que tienen relación con el examen especial, de acuerdo con el siguiente detalle:

SESENTA Y CINCO

Cédula de ciudadanía	Cargo	Desde	Hasta	Oficio	Fecha
1708198930	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2015-03-14	2019-05-13	0373-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1715233373	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2019-05-16	2020-06-11	0375-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1714832159	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	12/06/2020	2021-08-31	0372-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1712209954	Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico	2016-01-04	2019-05-31	0236-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1717661464	Directora Metropolitana de Desarrollo Urbanístico.	2019-06-01	2020-06-23	0232-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1707851323	Procurador Metropolitano	2018-07-27	2019-05-02	0255-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1712226917	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0252-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1703289494	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0248-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1707364087	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0259-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1705052692	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0253-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1716289598	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0250-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante comunicación de 18 de abril de 2022, en respuesta a la Comunicación de Resultados provisionales, y el Integrante de la Comisión de Uso de suelo, mediante comunicación de 27 de abril de 2022, en respuesta al borrador de informe, se expresaron en los mismos términos, señalando lo siguiente:

1. Las competencias particulares otorgadas a las entidades colaboradoras en el marco de la aprobación del incremento de pisos por suelo creado, guardan total concordancia con las competencias generales atribuidas a dichas entidades por la normativa metropolitana.
2. Las entidades colaboradoras tienen como función la de revisar el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas, revisión que conlleva la emisión de un informe de calificación y de un certificado de conformidad de diseño de instalaciones eco-eficientes, que finalmente constituye un insumo técnico previo a la emisión de un Acta de Suelo Creado a cargo de la Administración Zonal correspondiente.

SESENTA Y OCHO

3. Para la emisión del referido informe de calificación las entidades colaboradoras deben sujetarse a las normas urbanísticas y reglas técnicas previamente establecidas por el Municipio a través de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con lo cual se cumple con lo establecido en la normativa metropolitana como obligaciones generales de dichas entidades.

Lo señalado no modifica el comentario, debido a que el artículo 60 de la Ordenanza 308, codificado en el artículo III.6.279. "Función" publicada en el Registro oficial Edición Especial 902 de 7 de mayo de 2019, establece que para la gestión administrativa, el Municipio de Quito podrá contar con el auxilio de entidades colaboradoras para la comprobación del cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas, bajo contrato administrativo o sistema de acreditación y libre concurrencia, mas no señala que tienen facultad de ser parte de un proceso obligatorio de gestión para aprobación de proyectos, para lo cual se les ha asignado competencias obligatorias y diferentes que las establecidas en la normativa municipal.


Conclusión

Basados en la Ordenanza 003 de 2 de mayo de 2019, las entidades colaboradoras, a pesar de ser auxiliares al Municipio del DMQ, otorgan la viabilidad para el incremento de edificabilidad, debido a que el Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico, suscribió los informes técnicos y elaboró el proyecto de ordenanza, sin considerar que esas funciones son de responsabilidad del Municipio; el Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, aprobó y remitió el proyecto de Ordenanza a la Comisión de Uso Suelo, quien emitió dictamen favorable en los informes IC-O-2019-84 e IC-O-2019-142 de 22 de marzo y 23 de abril de 2019; lo que ocasionó que esta Entidad no tenga el control ni la supervisión de la viabilidad de los proyectos ecoeficientes que se aprueben.

Recomendación

Al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

6. Dispondrá al Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico que los informes técnicos y legales en los cuales se basa los proyectos de ordenanzas; que son presentados a la Comisión de Uso de Suelo para su posterior revisión y análisis, establezca un sistema de supervisión de los certificados de conformidad de

SESENTA Y SIETE 

eficiencia emitidos por las entidades colaboradoras, de tal manera que el Municipio tenga un control del incremento de edificabilidad de los proyectos.

Emisión de Resoluciones STHV-031-2019 y STHV-2020-054 sin la aprobación del Concejo Metropolitano

El artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana 210 expedida 12 de abril de 2018, agrega a continuación del literal g) del artículo 66 de la Ordenanza Metropolitana 172 y su reforma contenida en la Ordenanza Metropolitana 432, lo siguiente:

"...Los predios con zonificación ZC, cuya superficie sea inferior a 10.000 m² o inferior a 3.000 m² para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT, podrán solicitar a la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano - arquitectónico que establezca las condiciones de integración urbanística y vial al entorno. El proyecto contendrá la propuesta de asignación de datos de uso y ocupación del suelo, derivado de un análisis urbanístico del entorno. Dichos datos serán asignados en concordancia con los requerimientos del proyecto y del entorno, siempre y cuando el proyecto prevea aportes urbanísticos en uno o varios de los siguientes aspectos, en función de las particularidades de cada caso: Áreas verdes, Equipamientos públicos o privados y/o espacio público y vías que aseguren o mejoren la conectividad del sector (...)"

Mediante Ordenanza Metropolitana 001 de 29 de marzo de 2019, el Concejo Metropolitano de Quito, aprobó el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que en su artículo IV.1.66, numeral 1), literal g) recoge el contenido del antiguo artículo 66 de la Ordenanza Metropolitana 172, referida en el párrafo anterior.

No obstante, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, por el período comprendido entre el 16 de mayo de 2019 y el 11 de junio de 2020, mediante Resolución Administrativa STHV-031-2019 de 6 de septiembre de 2019, expidió la norma técnica para determinar la asignación de uso de suelo y aprovechamiento de los lotes con zonificación ZC mediante un proyecto urbano arquitectónico. Dentro de esta resolución se establecieron procedimientos, requisitos y proceso del análisis urbano para asignar datos de zonificación y uso de suelo para lotes con Zonificación Especial ZC; el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Resolución Administrativa STHV-2020-054 de 31 de agosto de 2020, reformó la Resolución Administrativa STHV-031-2019, en la que estableció modificaciones a la norma técnica antes referida; resoluciones que, a pesar de tener el carácter de normativa no fueron puestas a conocimiento del Concejo para su aprobación.

revisar y octo

El literal g) del numeral 1 del artículo IV.1.66 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala:

“... Especial ZC: Para áreas de promoción especial, desarrollo de proyectos urbanísticos concertados y zonas especiales de desarrollo económico, las que podrán contar con un régimen normativo específico para la habilitación del suelo y para la edificación, que será definido por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, y aprobado por el Concejo Metropolitano (...).”

Es preciso señalar que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, mediante comunicación STHV-DMPPS-2021-0642-O de 14 de diciembre de 2021, comunicó al equipo de auditoría que la Resolución Administrativa STHV-031-2019 de 6 de septiembre de 2019 fue expedida sin el requerimiento de los informes técnicos y legales; y que la Resolución Administrativa STHV-2020-054 de 31 de agosto de 2020 fue expedida en base a la anterior.

El artículo 72 “*Concesión onerosa de derechos*” de la LOOTUGS 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.

El numeral 4 del artículo IV.1.22 “*Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS)*” del Código Municipal de 7 mayo de 2019, señala que el PUOS tendrá vigencia de cinco años, y podrá ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes y proyectos especiales, todos los que serán aprobados por el Concejo Metropolitano, sin embargo, el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento de Suelo con oficio STHV-DMPPS-2021-0642-O de 14 de diciembre de 2021, comunicó al equipo auditor, que los proyectos urbano arquitectónicos PUA no corresponden a un proyecto especial, ni un plan complementario sino a una presentación de datos en predios con zonificación especial ZC.

Al respecto, los PUA al no pertenecer a ninguno de estos instrumentos de planeamiento, no corresponde considerar como medio para establecer una actualización del PUOS

SESENTA Y NUEVE M.

vigente, a través de asignación de datos de zonificación, que constituye una transformación de uso del suelo.

Se asignó el uso de suelo y aprovechamiento de los lotes con zonificación ZC mediante un proyecto urbano arquitectónico a través de la emisión de las Resoluciones Administrativas STHV-031-2019 de 6 de septiembre de 2019 y STHV-2020-054 de 31 de agosto de 2020, debido a que los Secretarios de Territorio, Hábitat y Vivienda, no remitieron a la Comisión de Uso de Suelo para su análisis, inobservando los literales a) y v) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el artículo 15 y el 72 de la LOOTUGS; y el literal g) del numeral 1 del artículo IV.1.66 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; ocasionando que sin la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito, se actualice el Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS.

Mediante oficios 0372-0012-DNA5-GAD-2021 y 0375-0012-DNA5-GAD-2021 de 5 de abril de 2022, se comunicaron los resultados provisionales a los Secretarios de Territorio, Hábitat y Vivienda que actuaron en los períodos comprendidos entre el 16 de mayo de 2019 y el 11 de junio de 2020, y entre el 12 de junio de 2020 y 31 de agosto de 2021, respectivamente.

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante comunicación de 29 de abril de 2022, en respuesta a la lectura del borrador de informe, señaló:

“... Las RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS que son ACTOS ADMINISTRATIVOS, emitidos por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, con sustento en el IV.1.3, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, no requieren de aprobación del Concejo Metropolitano, ya que por su naturaleza no son ACTOS NORMATIVOS, en cuyo caso es facultad privativa de dicho cuerpo legislativo (...).”

La resolución STHV-031-2019 reformada por la STHV-2020-054 es la norma técnica para determinar la asignación de uso de suelo y aprovechamiento de los lotes con zonificación ZC mediante un proyecto urbano arquitectónico, por lo que, de acuerdo con lo establecido en el literal g) del numeral 1 del artículo IV.1.66 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, debe contar con la aprobación del Concejo Metropolitano.

SECRETARÍA

Además, señaló que la Resolución Administrativa STHV-031-2019 de 6 de septiembre de 2019, fue emitida sin el requerimiento de los informes técnicos y legales pues, es imperativo única y exclusivamente en el caso de decisiones adoptados por los cuerpos colegiados, conforme lo dispone el inciso penúltimo del artículo 55 del Código Orgánico Administrativo.

El artículo 100 del Código Orgánico Administrativo establece que, si la decisión que contiene el acto administrativo no se deriva del procedimiento o no se desprende lógicamente de los fundamentos expuestos, se entenderá que no ha sido motivado.

Lo manifestado por el servidor municipal se contrapone a lo establecido en el artículo citado, por lo que el comentario se mantiene.

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, expresó:

“... El Código Municipal, en su artículo 2158 sobre Tipologías de Zonificación para Edificación, en su literal g en relación a los PUA define:... El artículo transcrito, establece con absoluta claridad el alcance de la aplicación de la asignación de datos para Proyectos Urbano Arquitectónico - PUA, a los predios con zonificación ZC, que no constituye un instrumento complementario de planificación complementaria debido a que es solamente una asignación de datos de aprovechamiento urbanístico ante la ausencia de los mismos en los instrumentos de planificación general, basado en el análisis del entorno para no generar aprovechamientos extraordinarios, sino lo que el entorno ya contemple en la normativa... Justamente respecto a que los PUAE que son proyectos especiales que generan cambios normativos diferentes y/o con mayores beneficios urbanos a los establecidos en el PUOS, deben pagar una contraprestación económica a través de la Concesión onerosa de derechos, mientras que los denominados “PUA” no deben pagar, porque NO SON INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE PLANIFICACIÓN (conforme el artículo 2113 del Código Municipal) y NO CAMBIAN LA NORMA DEL PUOS POR UNA NORMA EXCEDENTE, ÚNICAMENTE ASIGNAN DATOS DE APROVECHAMIENTO, ANTE LA AUSENCIA DE LOS MISMAS, EN BASE AL ANÁLISIS DEL ENTORNO (...).”

El numeral 4 del artículo IV.1.22 señala que el PUOS podrá ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes y proyectos especiales, todos los que serán aprobados por el Concejo Metropolitano; por lo que al afirmar que el PUA no constituye un instrumento complementario de planificación, no correspondía a un medio

SE MANTIENE Y UNO

mediante el cual se pueda establecer una modificación del PUOS ya sea como asignación de datos de zonificación y/o uso de suelo, por lo que el comentario se mantiene.

Conclusión

Se asignó el uso de suelo y aprovechamiento de los lotes con zonificación ZC mediante un proyecto urbano arquitectónico a través de la emisión de las Resoluciones Administrativas STHV-031-2019 de 6 de septiembre de 2019 y STHV-2020-054 de 31 de agosto de 2020, debido a que los Secretarios de Territorio, Hábitat y Vivienda, no remitieron a la Comisión de Uso de Suelo para su análisis; ocasionando que sin la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito, se actualice el Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS.

Recomendación

Al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

7. Velará por que las Resoluciones que establezcan asignación de datos de aprovechamiento y uso de suelo de lotes ZC, se pongan en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, para que las actualizaciones del PUOS se realicen a través de los instrumentos de planificación aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito.

Inconsistencias en el proceso que estableció la viabilidad técnica para la asignación de datos de zonificación y uso de suelo al predio 279520, PUA TOMORAGUADUA

Mediante Ordenanza Metropolitana 001 de 29 de marzo de 2019, el Concejo Metropolitano de Quito, aprobó el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que en su artículo IV.1.66, numeral 1), literal g) que señala:

"... Los predios con zonificación ZC, cuya superficie sea inferior a 10.000 m² o inferior a 3.000 m² para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT, podrán solicitar a la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano - arquitectónico que establezca las condiciones de integración urbanística y vial al entorno. El proyecto contendrá la propuesta de

SESENTA Y DOS

asignación de datos de uso y ocupación del suelo, derivado de un análisis urbanístico del entorno. Dichos datos serán asignados en concordancia con los requerimientos del proyecto y del entorno, siempre y cuando el proyecto prevea aportes urbanísticos en uno o varios de los siguientes aspectos, en función de las particularidades de cada caso: Áreas verdes, Equipamientos públicos o privados y/o espacio público y vías que aseguren o mejoren la conectividad del sector. Los coeficientes resultantes de la asignación de datos podrán ser objeto de redistribución sin superar el COS Total .- En caso de que el proyecto prevea el fraccionamiento del suelo o requiera la apertura de nuevas vías, se garantizará que estas cesiones de suelo se hagan de forma gratuita y obligatoria a favor del municipio, observando los porcentajes de áreas verdes y equipamiento previstos en la normativa .- La entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá un informe técnico del proyecto, el cual contendrá las asignaciones de zonificación propuestas para el predio. Este informe sustentará un proyecto de resolución que será remitido a la Comisión de Uso de Suelo previo a la aprobación por parte del Concejo Metropolitano. El término máximo para la elaboración, envío del informe a la Comisión de Uso de Suelo, resolución y asignación de datos, será de sesenta (60) días contados a partir del ingreso de la solicitud a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.- . Los predios cuya superficie sea superior a 10.000 m2 o superior a 3.000 m2 para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT podrán optar, a más del procedimiento referido en los párrafos anteriores, por solicitar la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbanístico arquitectónico especial (PUAE) bajo los procedimientos y normativa previstos para tal efecto (...)"

Para los proyectos urbano arquitectónicos PUA, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda expidió las Resoluciones Administrativas STHV-031-2019 de 6 de septiembre de 2019 y STHV-2020-054 de 31 de agosto de 2020, en las cuales se establece la norma técnica para determinar la asignación de datos y aprovechamiento de los lotes con zonificación ZC mediante un Proyecto Urbano Arquitectónico.

El Apoderado General de Fornax Group Corp., en calidad de Gerente General de TOMORAGUADUA S.A, mediante comunicación de 4 de septiembre de 2020, presentó al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, la solicitud de asignación de uso de suelo y zonificación para el predio 279520, a través de un Proyecto Urbano Arquitectónico, en aplicación de las resoluciones STHV-031-2019 de 6 de septiembre de 2019 y STHV-2020-054 de 31 de agosto de 2020.

El artículo 100 "Motivación del acto administrativo" del Código Orgánico Administrativo, establece que en la motivación del acto administrativo se observará: el señalamiento de la norma jurídica o principios jurídicos aplicables y la determinación de su alcance; la calificación de los hechos relevantes para la adopción de la decisión, sobre la base de la evidencia que conste en el expediente administrativo; y además, señala que si la decisión que contiene el acto administrativo no se deriva del procedimiento o no se

SESENTA Y TRES

desprende lógicamente de los fundamentos expuestos, se entenderá que no ha sido motivado.

En el expediente entregado por el promotor al Concejo Metropolitano de Quito, que fue proporcionado al equipo de auditoría, se observó la solicitud que incluye la memoria técnica del Proyecto Urbano Arquitectónico TOMORAGUADUA; la propuesta de la asignación de datos de usos de suelo y zonificación, que contiene el análisis de los porcentajes de los usos de suelo solicitados; un estudio de dimensionamiento y operación de buses para la estación de transferencia en el redondel El Auqui, elaborado por la empresa ARIAS & VILLAGÓMEZ CONSULTORES; y un dossier de planos del PUA TOMORAGUADUA y del anteproyecto de la Estación Permanente de Transporte Público para la parroquia Cumbayá, que propuso como aporte urbanístico. No obstante, no se incluyó un análisis económico y/o financiero de la propuesta, es decir un presupuesto referencial de los valores aproximados que se invertirían en dicho proyecto como aporte urbanístico; el análisis, propuesta o diseño preliminar del sistema a implementar para evacuación de aguas residuales y aguas lluvias, que considere el manejo del aumento del caudal por el incremento de la población, debido al crecimiento de la densidad poblacional en la zona por la implementación de la estación de transporte público y a la propuesta urbanística que contempla zonas de vivienda, comercio, bulevar y áreas verdes, a fin de prevenir una sobrecarga en el sistema de alcantarillado público, tomando en consideración que en el interior del predio se encuentra localizada la quebrada el Tejar.

El IRM inicial 717866, del predio 279520, contemplaba un solo lote, con uso de suelo de Equipamiento (E) y Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN); y una zonificación ZC y A31 (PQ). En cuanto a las afectaciones, establecía lo siguiente:

1. Zona susceptible de riesgo: lote obligado a obtener, previo licenciamiento de habilitación o construcción, el informe de la entidad responsable de gestión de riesgos en el cual se especificarán las amenazas y vulnerabilidades existentes para el lote, debiendo el administrado dar cumplimiento a las condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales.
2. Derecho de vía Colectora, Interoceánica: El lote se encuentra afectado por el trazado de una vía colectora, por lo que solicitará el informe técnico de la afectación vial en la STHV.

CE TENA Y CENTRO

3. Quebrada abierta: No se permite edificar en el área de quebrada abierta.
4. Retiro de protección de Accidente Geográfico: Para el proceso de edificación cumplirá con el retiro de construcción establecido para la vía.

El Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo de la STHV, subrogante, mediante oficio STHV-DMPPS-2020-0516-O I de 16 de septiembre de 2020, solicitó al Director Metropolitano de Gestión de Riesgos del DMQ, que emita un informe sobre el nivel de susceptibilidad del riesgo para este sector y predio, en vista de que en el IRM, se establecía que previamente al licenciamiento de habilitación o construcción, se debía obtener el informe de la entidad responsable de gestión de riesgos, en el que se especifique las amenazas y vulnerabilidades existentes, y en el que también se establecía la presencia de una quebrada abierta y un retiro de protección de accidente geográfico.

El Secretario de Territorio de Hábitat y Vivienda, mediante oficio STHV-2020-0823-O de 7 de octubre de 2020, solicitó al Secretario de Movilidad del DMQ y al Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), en el marco de sus competencias, emitan un criterio técnico sobre los aportes urbanísticos propuestos para el PUA TOMORAGUADUA en el referido predio; al respecto, el Gerente General de la EPMMOP, mediante oficio EPMMOP-GG-2549-2020-OF de 20 de octubre de 2020, remitió el informe técnico de factibilidad sobre el desarrollo de la Estación Intermodal Permanente de Transporte Público de Cumbayá, que forma parte de los aportes urbanísticos propuestos, el cual se basó en el análisis de la memoria técnica enviada por el promotor, sin la respectiva documentación técnica de respaldo, tal como se señaló en los párrafos antes citados; incumpliendo lo estipulado en el artículo 23 "*Principio de racionalidad*" del Código Orgánico Administrativo.

Es preciso señalar que el servidor municipal que emitió el informe favorable en calidad de Gerente General de la EPMMOP, es quien expidió la Resolución Administrativa STHV-031-2019 de 6 de septiembre de 2019, que actuó como Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, por el período comprendido entre el 16 de mayo de 2019 y el 11 de junio de 2020; considerando que el PUA TOMORAGUADUA fue el único predio al que se le asignó datos de zonificación, en aplicación de las dos resoluciones citadas anteriormente.

El Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ mediante oficio GADDMQ-SGSG-2020-2276-OF de 19 de noviembre de 2020, remitió el informe técnico

SESENTA Y CINCO

IT-ECR 179-AT-DMGR-2020 aprobado por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos de la SGR, en el cual hace un análisis de los riesgos y amenazas presentes en el predio 279520, en cuanto a su ubicación geográfica, de conformidad al siguiente cuadro:

TIPO DE AMENAZA	NIVEL	OBSERVACIÓN
Movimientos en masa (Deslizamientos)	MODERADA	El peligro por fenómenos de inestabilidad de terrenos está relacionado con el cambio de pendientes, litología y la ocurrencia de deslizamientos (antiguos y recientes). En base a esta información se ha definido al predio con un nivel de amenaza moderada frente a deslizamientos.
Subsidencia	ALTO	Debido a que existe material de relleno en un tramo de la quebrada se tiene una alta susceptibilidad a procesos de hundimiento, evidenciado por la caída de material y la presencia de grietas de tracción en el material de relleno.
Sismos	MODERADO	El DMQ se encuentra expuesto a la influencia del Sistema de Fallas Inversas de Quito (SFIQ), que son consideradas la fuente sísmica de mayor peligrosidad para el Distrito, las mismas que se extienden por aproximadamente 60 km de longitud, en sentido Norte-Sur, desde San Antonio de Pichincha hasta Tambillo, con un buzamiento promedio de 55° hacia el Occidente, que podría generar potenciales sismos de magnitudes máximas entre 5,9 a 6,4 (escenario más probable); la zona y el sitio, se lo consideran con un nivel de amenaza moderado ante un sismo. Tectónicamente, a unos 450 metros hacia el oeste de los predios, se encuentra bajo influencia de la falla Lumbisí.
Erupciones volcánicas (Caída de cenizas)	BAJO	El predio está expuesto principalmente a las caídas de cenizas de los centros volcánicos activos como Cotopaxi, Reventador y Guagua Pichincha, además de potenciales reactivaciones de los volcanes Antisana, Cayambe, Ilaló y Pululahua con afectaciones como colapso de techos, si hubiere, como también contaminación de agua y afectaciones de salud pública. El sitio se ubica a una distancia de 3 000 metros de paso de lahares de río San Pedro, según Mapa de peligro de IG-EPN.

Fuente: Informe técnico IT-ECR 179-AT-DMGR-2020

Posteriormente, el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo de la STHV, mediante oficio STHV-DMPPS-2020-0609-O de 8 de diciembre de 2020, solicitó al Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad, un alcance al informe técnico IT-

SE TENTA > SEIC

ECR 179-AT-DMGR-2020, en el que conste un detalle completo del lote 279520, con el fin de establecer si el lote en análisis se encontraba en una zona catalogada como riesgo alto y muy alto, para lo cual adjuntó el proyecto presentado por el administrado; ante este requerimiento, el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad con oficio GADDMQ-SGSG-2020-2438-OF de 9 de diciembre de 2020, entregó el informe técnico IT-ECR 190-AT-DMGR-2020, aprobado por el Director de Gestión de Riesgos del DMQ, en el que incluyó un cuadro de análisis de amenazas, no obstante, se realizaron cambios sustanciales respecto al primer informe presentado por esta Secretaría, pues se eliminó el ítem de “*Subsidencia*” cuyo nivel era alto y señaló que existía una amenaza moderada frente a movimientos en masa en el extremo sur del predio, y alta en el sector norte del mismo, una amenaza moderada frente a una actividad sísmica y baja frente a eventos volcánicos, sin manifestar las razones de los cambios entre los dos informes técnicos, y sin presentar los respectivos justificativos como son los estudios técnicos o geológicos de suelo y de estabilidad de taludes, que abalen los criterios con los que concluyó que el informe es favorable y que los riesgos que se pudieran presentar se consideran mitigables.

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda con oficio STHV-2020-1115-O de 28 de diciembre de 2020, remitió a la Secretaría de Concejo, el informe técnico favorable sobre la propuesta de asignación de datos de uso de suelo y zonificación para el predio 279520 de propiedad de TOMORAGUADUA S.A.

En el expediente del proceso, consta el informe técnico IT-004-DMPPS-STHV-2021 de 25 de enero de 2021, aprobado por el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo de la STHV, suscrito y remitido por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, que contiene el análisis de los usos de suelo y zonificación en un radio de 400 metros, que definió las asignaciones para el predio 279520; informe que sirvió de base para que el Concejo Metropolitano de Quito, apruebe la Resolución C-021-2021 de 14 de marzo de 2021, de asignación de datos de zonificación al predio 279520 a través del PUA TOMORAGUADUA.

El artículo 1 de la resolución STHV-2020-054, que reformó el artículo 7 “*Análisis de la zonificación del entorno*” de la resolución STHV-031-2019, señala:

“... a) *Del radio de influencia, se excluirán del análisis los usos de suelo de Protección Ecológica, Equipamiento e Industrial; así como las zonificaciones A31, ZH, ZC y todas las zonificaciones correspondientes a áreas históricas (...)*”.

SE MENTA 7 SETE

El artículo 8 “*Criterios técnicos para la propuesta de asignación de uso de suelo y zonificación*”, de la Resolución STHV-031-2019, señala que en base al análisis de asignaciones de uso y ocupación del suelo descrito en el citado artículo 7, la STHV realizará un informe técnico que contenga la propuesta para la asignación de uso de suelo y/o aprovechamiento – zonificación para el lote en análisis.

Para el referido análisis, se consideró la aplicación del caso 4 “Para lotes ubicados en suelo de clasificación urbano y tengan asignación de zonificación especial ZC (Z2)”.

No obstante, en el cuadro 7 “*Cuadro de zonificaciones por usos de suelo*” del informe técnico IT-004-DMPPS-STHV-2021 de 25 de enero de 2021, elaborado y aprobado por el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento de Suelo, se evidenció que las zonificaciones A31 y ZC con sus respectivos usos de suelo, fueron excluidas del análisis del cuadro en mención, mientras que las zonificaciones D202H-70, D302H-70 y ZH, que corresponden a las áreas históricas, no fueron excluidas conforme dispone el literal a) del artículo 1 de la resolución STHV-2020-054; y se las consideró dentro del uso de suelo múltiple, como se detalla a continuación:

ANALISIS DE USOS							
USO		ZONIFICACION		Ha	Porcentaje	Sumatoria usos	Porcentaje usos
Múltiple	M	A1005-40	A26	2,45	2,40		
Múltiple	M	A603-35	A8	0,42	0,41		
Múltiple	M	A604-50	A10	4,84	4,75		
Múltiple	M	D202H-70	H1	1,97	1,93		
Múltiple	M	D302-80	D2	0,03	0,03		
Múltiple	M	D302H-70	H3	2,04	2,00		
Múltiple	M	ZH	Z1	0,82	0,80		
Resid Urbano 1	RU1	A603-35	A8	44,21	43,39	44,29	57,22
Resid Urbano 1	RU1	D203-80	D3	0,08	0,08		
Resid Urbano 2	RU2	A603-35	A8	9,75	9,57	10,76	13,90
Resid Urbano 2	RU2	D303-80	D4	1,01	0,99		
Resid Urbano 3	RU3	A1005-40	A26	0,72	0,71	9,79	12,65
Resid Urbano 3	RU3	A603-35	A8	0,56	0,55		
Resid Urbano 3	RU3	D303-80	D4	8,5	8,34		

Fuente: Cuadro 7 IT-004-DMPPS-STHV-2021

Esta acción generó la predominancia para la asignación de este uso de suelo (múltiple) y sus respectivas zonificaciones, dando lugar a que los dos usos de suelo de mayor porcentaje del entorno, asignados al predio, sean múltiple y residencial urbano 1, de

SESENTA Y OCHO

acuerdo a lo señalado en el cuadro 8 "Usos de suelo resultante de aplicación de resolución" del citado informe técnico.

El equipo de auditoría realizó el análisis en base a las áreas presentadas en el cuadro 7 "Cuadro de zonificaciones por usos de suelo", excluyendo las zonificaciones A31, ZC, ZH y todas las zonificaciones correspondientes a áreas históricas, obteniéndose lo siguiente:

USO		ZONIFICACION		ÁREA (Há)	Porcentaje (%)	Sumatoria áreas	Porcentaje
Múltiple	M	A1005-40	A26	2,45	2,40	7,74	10,67
Múltiple	M	A603-35	A8	0,42	0,41		
Múltiple	M	A604-50	A10	4,84	4,75		
Múltiple	M	D202H-70	H1				
Múltiple	M	D302-80	D2	0,03	0,03		
Múltiple	M	D302H-70	H3				
Múltiple	M	ZH	Z1				
Resid Urbano 1	RU1	A603-35	A8	44,21	43,39	44,29	61,03
Resid Urbano 1	RU1	D203-80	D3	0,08	0,08		
Resid Urbano 2	RU2	A603-35	A8	9,75	9,57	10,76	14,83
Resid Urbano 2	RU2	D303-80	D4	1,01	0,99		
Resid Urbano 3	RU3	A1005-40	A26	0,72	0,71	9,78	13,47
Resid Urbano 3	RU3	A603-35	A8	0,56	0,55		
Resid Urbano 3	RU3	D303-80	D4	8,5	8,34		
TOTAL				72,57		72,57	100,00

Cuadro elaboración propia

Del análisis realizado se evidenció que, una vez excluidas las áreas correspondientes a las zonas históricas, como se detalla en el cuadro que antecede, se obtiene que los usos de suelo preponderantes en el entorno son: residencial urbano 1 con un total de 61,03% y residencial urbano 2 con el 14,83%. Con estos usos de suelo y zonificaciones, se establece cual sería la asignación y porcentajes que correspondía otorgar al PUA TOMORAGUADUA, como se muestra en el siguiente cuadro:

Uso de suelo	Zonificación	Área (ha.)	Porcentaje (%)	Suma de porcentajes
residencial urbano 1	A603-35	44,21	80,31	80,5
	D203-80	0,08	0,15	
residencial urbano 2	A603-35	9,75	17,71	19,5

SESENTA Y NUEVE

	D303-80	1,01	1,84	
TOTAL		55,05	100	100

Cuadro elaboración propia.

Del cuadro precedente se evidenció que, en el uso de suelo residencial urbano 1 y residencial urbano 2, la zonificación de mayor porcentaje es la A603-35 con el 80,31% y 17,71% respectivamente, siendo estos los usos de suelo y zonificación que le correspondía asignar al PUA TOMORAGUADUA.

El cuadro 1 “*Clasificación, Usos de Suelo y Forma de Ocupación*” del artículo 1 de la Resolución C-021-2021 de 14 de marzo de 2021, mediante la cual se otorgó la asignación de datos de zonificación al lote con predio 279520, se estableció que la altura máxima en la zona A10 (A604-50) con uso de suelo múltiple es de 4 pisos. Sin embargo, de acuerdo al análisis realizado excluyendo las áreas históricas, la edificabilidad máxima que le correspondía, de acuerdo a la asignación de uso de suelo residencial 1 y 2, es de 3 pisos.

En atención al oficio STHV-DMPPS-2021-0036-O de 26 de enero de 2021, mediante el cual el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento de Suelos, solicitó al Gerente General de TOMORAGUADUA S.A., que detalle el valor de la inversión de los aportes urbanísticos según requerimiento realizado por la Comisión de Uso de Suelo el 27 de enero de 2021, comunicó al DMPPS de la STHV, el valor de la inversión de los aportes urbanísticos propuestos por el PUA TOMORAGUADUA, en el que señaló que se realizará una inversión de 2 821 467,20 USD; sin embargo, este monto se presentó sin ninguna documentación de respaldo económico ni presupuesto referencial que demuestre el valor señalado en la inversión de la Estación Permanente de Transporte Público para la parroquia Cumbayá que se propuso como aporte urbanístico.

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda con oficio STHV-2021-0094-O de 29 de enero de 2021, remitió a la Secretaría General del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, el informe técnico IT-004-DMPPS-STHV-2021 de 25 de enero de 2021, que sustentó la asignación de datos al predio 279520.

El artículo 12 de la Resolución Administrativa STHV-031-2019 de 6 de septiembre de 2019, establece que la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda, en caso de considerarlo necesario podrá solicitar a las entidades sectoriales, los informes técnicos correspondientes que se requieran de acuerdo a las condiciones de cada lote de

JCHENTA

análisis; sin embargo, en el expediente remitido por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, no se evidenció un informe de mitigación y tráfico de movilidad elaborado por la entidad correspondiente del Municipio del DMQ, ni un plan del manejo y remediación ambiental frente a la presencia de la mencionada quebrada en el predio y su afectación debido al proyecto habitacional y al proyecto de transporte público, ni documentación de respaldo de acercamientos y/o socialización con la comunidad del sector, con respecto a la implementación de la Estación Permanente de Transporte Público para la parroquia Cumbayá en este espacio.

El numeral 4 del artículo IV.1.22 “*Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS)*” del Código Municipal de 7 mayo de 2019, señala que el PUOS tendrá vigencia de cinco años, y podrá ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes y proyectos especiales, todos los que serán aprobados por el Concejo Metropolitano, sin embargo, el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento de Suelo con oficio STHV-DMPPS-2021-0642-O de 14 de diciembre de 2021, comunicó al equipo auditor, que los proyectos urbano arquitectónicos PUA no corresponden a un proyecto especial, ni un plan complementario sino a una presentación de datos en predios con zonificación especial ZC y que el artículo 2158 del Código Municipal que define el concepto y los mecanismos para asignar datos a los predios que contienen este código ZC, que corresponde a una tipología de zonificación, mas no a un instrumento de planeamiento urbanístico; al respecto, el artículo 2158 del Código Municipal, no define un concepto de proyecto urbano arquitectónico PUA, y al no pertenecer a ninguno de estos instrumentos de planeamiento, no es un mecanismo para establecer una actualización del PUOS vigente a través de asignación de datos de zonificación y cambio de uso de suelo, que esta sobre lo que establecía el Plan de Uso y Ocupación del Suelo.

En el caso del PUA TOMORGUADUA, al asignar datos de zonificación al predio en mención, de ZC a A8 (A603-35) y A10 (A604-50) también se realizó un cambio de uso de suelo, de equipamiento a múltiple y residencial urbano 1, de acuerdo a lo estipulado en los informes técnicos de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, que dieron paso a la expedición de la Resolución C 021-201 de 11 de marzo de 2021, lo que corresponde a una transformación del suelo y modificación del PUOS vigente a través de un mecanismo que no está establecido en el artículo IV.1.22 del Código Municipal.

Cochena - UNO

El Subprocurador Metropolitano con oficio GADDMQ-PM-2021-0395-O de 29 de enero de 2021, emitió el criterio legal favorable, para que la Comisión de Uso de Suelo, ponga en conocimiento del Concejo Metropolitano el informe técnico, sin realizar observaciones a la falta de motivación de las Resoluciones STHV-031-2019 y STHV-2020-054 y sin pronunciarse sobre la pertinencia legal de los PUA ya que no pertenecen a ningún instrumento de planificación urbanística.

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria 077 de 1 de febrero de 2021, mediante Informe IC-CUS-2021-014, emitió dictamen favorable para conocimiento y aprobación de la resolución en el Concejo Metropolitano de Quito.

Al proyecto urbano arquitectónico TOMORAGUADUA se le otorgó una zonificación que no le correspondía y sin sustento técnico, debido a que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, no excluyó las áreas históricas del análisis de zonificaciones, tampoco sustentó el nivel de susceptibilidad del riesgo para el sector y el predio por la presencia de una quebrada abierta, no solicitó una propuesta o diseño preliminar del sistema a implementar para evacuación de aguas residuales y lluvias, que considere el manejo del aumento del caudal por el incremento de la densidad poblacional, así como en el informe a la mitigación del tráfico; el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad y el Director de Gestión de Riesgos del DMQ, suscribieron y aprobaron los informes técnicos de los riesgos en los que se encuentra localizado el predio, sin los sustentos técnicos; el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, aprobó el informe en esas condiciones y remitió a la Comisión de Uso de Suelo, quien emitió el dictamen favorable mediante informe IC-CUS-2021-014 de 1 de febrero de 2021; y, el Subprocurador Metropolitano, emitió el criterio legal favorable; inobservando los artículos 72 de la LOOTUGS, 1 de la Resolución STHV-2020-054, que reformó el artículo 7 de la Resolución STHV-031-2019, 8 y 12 de la Resolución STHV-031-2019; 23, 100 del Código Orgánico Administrativo, 35 y 67 del Código Municipal; ocasionando que se asigne una edificabilidad superior a la que le correspondía; y se desconozca el riesgo real y el impacto ambiental y social de la ejecución y de su aporte urbanístico.

Se comunicó los resultados provisionales a las personas relacionadas con el examen especial, de acuerdo con el siguiente detalle:

Cédula o RUC	Cargo	Desde	Hasta	Oficio	Fecha
1715233373	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2019-05-16	2020-06-11	0375-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05

OCHENTA Y DOS

1714832159	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2020-06-12	2021-08-31	0372-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
0802916510	Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo	2020-06-15	2021-08-31	0257-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
0501545214	Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad	15/01/2020	31/08/2021	0239-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1715561955	Director Metropolitano de Gestión de Riesgos de la SGR	2020-07-01	2021-08-06	0241-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1710547256	Subprocurador Metropolitano	2014-12-08	2021-05-02	0260-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1709761322	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0249-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1715061345	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0251-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1703090355	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0256-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1715842413	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0254-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-07
1791248953001	INMOBILIARIA VENTURA S.A. INMOVENSA.			0287-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-08
1791980441001	INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.			0287-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-08
1791275101001	FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS.			0288-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-08
1792233291001	TOMORAGUADUA S.A.			0287-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-08

Un integrante de la Comisión de Uso de Suelo, mediante comunicación de 18 de abril de 2022, en respuesta a la comunicación de resultados provisionales, manifestó:

*"... Los PUAE, de acuerdo con el artículo IV.1.26 del Código Municipal, numeral 4 que señala textualmente: "La entidad responsable del territorio hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, **previa su aprobación por el Concejo Metropolitano**, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico" (lo subrayado es de mi autoría); deben contar, como efectivamente constan de los informes técnicos y lineamientos técnicos específicos aplicables para garantizar un adecuado desarrollo del PUAE y su integración al contexto territorial emitidos por la Secretaria de territorio de hábitat y vivienda (STHV) que sustentan el respaldo técnico de la ordenanza (...)"*

COHEN TO Y ARES

Los Proyectos Urbano Arquitectónicos Especiales PUAE corresponde a uno de los instrumentos complementarios de planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito, el PUA TOMORAGUADUA no corresponde a ninguno de ellos, por lo que lo manifestado por el Integrante de la Comisión de Uso de Suelo, no modifica el comentario.

Un integrante de la Comisión de Uso de Suelo, mediante comunicación de 20 de abril de 2022, en respuesta a la comunicación de resultados provisionales, manifestó que la asignación de uso de suelo, aprovechamiento o zonificación de un PUA es responsabilidad de la Secretaría de Territorio, según lo establece la resolución STHV-031-20219 modificada por la resolución STHV-2020-054 y el artículo 2158 del Código Municipal establece que cualquier dictamen de la Comisión de Uso de Suelo debe sustentarse en el informe emitido por la Secretaría de Territorio. Señaló además que los actos que realiza la Comisión de Uso de Suelo no son actos administrativos pues cualquier informe de comisión únicamente forma parte del trámite legislativo y para su emisión debe sustentarse en los informes técnicos emitidos por la Secretaría de Territorio, elaborados bajo su responsabilidad.

El artículo 67 del capítulo IX “Ámbito de las Comisiones”, del Código Municipal, señala que a la Comisión de Uso de Suelo le corresponde estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos para definir las estrategias de desarrollo urbanístico del Distrito primordialmente, regulaciones de uso y ocupación de suelo; proponer reformas a los instrumentos de planificación y gestión constantes en la normativa de suelo, para lograr un crecimiento ordenado y armónico de la ciudad, por lo que el comentario se mantiene.

El Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, mediante comunicación de 18 de abril de 2022, en respuesta a la comunicación de resultados provisionales, expresó lo siguiente:

“... En ninguna parte del contenido de las ordenanzas aprobadas por el Concejo Metropolitano ni de las resoluciones administrativas que la desarrollan, se solicita un "análisis económico y financiero de la propuesta, un presupuesto referencial de los valores aproximados que se invertirían", debido a que la aplicación del literal g) del artículo 2158 ibidem, se refiere a una asignación de datos, que no requiere de la exigencia de un pago obligatorio por parte del o los propietarios del predio, y tampoco se trata de una aprobación de un proyecto de habilitación o edificación que requieran de una Licencia Metropolitana Urbanística (...).”

OCHEMTO y CONTRA

El artículo 72 “Concesión onerosa de derechos” de la LOOTUGS, 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; por lo que, la asignación de uso de suelo y aprovechamiento de lotes con zonificación ZC, como lo indica el texto en mención, corresponde a un mayor aprovechamiento del suelo, razón por la cual, corresponde establecer la Concesión onerosa de derechos por la asignación, lo cual no se consideró dentro de las Resoluciones STHV- 031-2019 y No. STHV-2020-054.

El Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, señaló además que:

“... En ese sentido, el análisis de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda contenido en el informe técnico IT-004-DMPPS-STHV-2021, sumillado con fecha 29 de enero de 2021, se realizó siguiendo de manera secuencial el procedimiento establecido en la resolución No. STHV-031- 2019 reformada parcialmente por la resolución No. STHV-2020-054, especialmente considerando lo determinado en el artículo 81 que define un análisis diferenciado de los usos de suelo y zonificaciones, y asegurando que la norma urbanística escogida del análisis guarde relación con la existente en el entorno inmediato, de acuerdo al Plan de Uso y Ocupación del Suelo y sea, además, la que genere el menor aprovechamiento (COS TOTAL) (...).”

En lo referente a la no exclusión de las zonificaciones correspondientes a áreas históricas, del análisis de la zonificación del entorno, según lo establecido en el artículo 7 de la resolución STHV-031-2019, modificado parcialmente por la resolución STHV-2020-054, determina que las zonificaciones históricas deben ser excluidas del análisis, previo al siguiente proceso establecido en el artículo 8 de la citada resolución, que dice:

“... Artículo 8.- Criterios técnicos para la propuesta de asignación de uso de suelo y zonificación.- La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, en base al análisis de asignaciones de uso y ocupación del suelo descrito en el artículo anterior, realizará un informe técnico que contenga la propuesta para la asignación de uso de suelo y/o aprovechamiento – zonificación para el lote en análisis, tomando en cuenta los siguientes casos (...).”

Efectivamente, el análisis que realizó la STHV es diferenciado, pero no secuencial, según señala el artículo en mención, por lo que, al no excluir estas zonificaciones del análisis del entorno, previo a la aplicación del artículo 8, se alteran los resultados en el uso de suelo asignado, razón por la que, el comentario se mantiene.

COMENTARIO Y CINCO

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, por el período comprendido entre el 2 de octubre de 2017 y 11 de junio de 2020, mediante oficio de 28 de abril de 2022, en respuesta a la lectura del borrador de informe, señaló:

“... De acuerdo con lo previsto en el literal b del artículo antes referido, se pueden desarrollar PUAE en suelo urbano y rural, con cualquier normativa, y no únicamente con zonificación especial (ZC) que significa ausencia de datos de zonificación, a diferencia de los denominados "PUA" que solamente aplican en zonificación especial ZC debido a que el alcance de un PUA es únicamente asignar datos de aprovechamiento urbanístico en base a un análisis del entorno, mas no cambiar la normativa o asignar una normativa adicional o con mayores beneficios a la del Plan de Uso y Ocupación de Suelo – PUOS .- Justamente respecto a que los PUAE que son proyectos especiales que generan cambios normativos diferentes y/o con mayores beneficios urbanos a los establecidos en el PUOS, deben pagar una contraprestación económica a través de la Concesión onerosa de derechos, mientras que los denominados "PUA" no deben pagar, porque NO SON INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE PLANIFICACIÓN (conforme el artículo 2113 del Código Municipal) y NO CAMBIAN LA NORMA DEL PUOS POR UNA NORMA EXCEDENTE, ÚNICAMENTE ASIGNAN DATOS DE APROVECHAMIENTO, ANTE LA AUSENCIA DE LOS MISMAS, EN BASE AL ANÁLISIS DEL ENTORNO...”

En ninguna parte del contenido de las ordenanzas aprobadas por el Concejo Metropolitano ni de las resoluciones administrativas que la desarrollan, se solicita un “análisis económico y financiero de la propuesta, un presupuesto referencial de los valores aproximados que se invertirían”, debido a que la aplicación del literal g) del artículo 2158 ibídem, se refiere a una asignación de datos, que no requiere de exigencia de pago obligatorio por parte del o los propietarios del predio (...).”

El artículo IV.1.21 “Instrumentos complementarios” del Código Municipal, señala que forman parte del sistema de planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito los siguientes instrumentos complementarios al Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial:

- “... a. Los Planes de escala metropolitana: Planes Maestros.*
- b. Los Planes de escala zonal: Planes Parciales.*
- c. Los Planes de escala parroquial o sectorial:*
 - i. Planes de Ordenamiento Territorial;*
 - ii. Planes Especiales; y,*
 - iii. Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales.*
- d. Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.*
- e. Instrucciones Administrativas y flujos de procedimiento específicos (...).”*

El numeral 4 del artículo IV.1.22 señala que el PUOS podrá ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes y proyectos especiales, todos los

OCHEENTA Y SEIS

que serán aprobados por el Concejo Metropolitano. En este caso, al incluir en los informes técnicos la asignación de datos de zonificación, intrínsecamente se incluyó un cambio de uso de suelo, de equipamiento a múltiple y residencial urbano 1, lo que generó una transformación de uso y de aprovechamiento del suelo, por lo que, al afirmar que el PUA no constituye un instrumento complementario de planificación, se autorizó un procedimiento no establecido por la Ley para este tipo de transformación y consecuente modificación al PUOS vigente, dando lugar a que se haya omitido el pago de la Concesión onerosa de derechos, conforme lo establece el artículo 72 de la LOOTUGS como participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo; por lo que el comentario se mantiene.

Conclusión

Al proyecto urbano arquitectónico TOMORAGUADUA se le otorgó una zonificación que no le correspondía y sin sustento técnico, debido a que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, no excluyó las áreas históricas del análisis de zonificaciones, tampoco sustentó el nivel de susceptibilidad del riesgo para el sector y el predio por la presencia de una quebrada abierta, no solicitó una propuesta o diseño preliminar del sistema a implementar para evacuación de aguas residuales y lluvias, que considere el manejo del aumento del caudal por el incremento de la densidad poblacional, así como tampoco solicitó un informe de mitigación del tráfico; el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad y el Director de Gestión de Riesgos del DMQ, suscribieron y aprobaron los informes técnicos de los riesgos en los que se encuentra localizado el predio, sin los sustentos técnicos; el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, aprobó el informe en esas condiciones y remitió a la Comisión de Uso de Suelo, quien emitió el dictamen favorable mediante informe IC-CUS-2021-014 de 1 de febrero de 2021; el Subprocurador Metropolitano, dio el criterio legal favorable, ocasionando que se asigne una edificabilidad superior a la que le correspondía; y, que se desconozca el riesgo real y el impacto ambiental y social de su ejecución.

Recomendación

Al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

OCHENTA → SIETE

8. Dispondrá y verificará que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, al realizar el análisis para la asignación de zonificaciones, tome en cuenta todas las áreas que se deben excluir, y solicitar los informes técnicos ambientales y de mitigación de tráfico, asignando los datos de zonificación, en concordancia con las disposiciones establecidas en la normativa vigente.

Cálculos de la concesión onerosa de PUAES presentan inconsistencias

PUAE Santa Mónica

El promotor, con oficio 010-SM-2017 de 16 de noviembre de 2017, presentó al Secretario General del Municipio del DMQ, el expediente del proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “*Santa Mónica de Cumbayá*”, a fin de que se disponga el trámite de aprobación del predio 1289113 como proyecto urbano arquitectónico especial, PUAE.

El lote de 127 337,54 m², de acuerdo a la Ordenanza Metropolitana 192 que contenía el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, sancionada el 20 de diciembre de 2017, establecía un predio con zonificación ZC y un uso de suelo Múltiple.

El artículo 13 “*Análisis de los PUAE*” del Capítulo III de la Resolución STHV-12-2017 de 18 de diciembre de 2017, establece que el análisis de los PUAE, incluyendo aquellos que requieran de modificaciones o reformas a su ordenanza, estará a cargo de la Mesa Técnica de PUAE, instancia encargada de emitir el respectivo informe de viabilidad o de inviabilidad.

En el expediente histórico del proceso de aprobación, se evidenció un “*INFORME TÉCNICO*” de 13 de junio de 2018, suscrito por el Secretario de Territorio Hábitat, y Vivienda ; informe en el cual, se emitió un criterio técnico desfavorable al desarrollo del proyecto, por inconsistencias relacionadas a la movilidad, altura propuesta e integración urbana; y en su numeral 4 “*CONCESIÓN ONEROSA*”, se calculó un monto de 2 206 636,89 USD, por Concesión onerosa de derechos.

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, el 30 de abril de 2019 suscribió el “*INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA*”, elaborado por el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo de la STHV, documento que remitió al Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito mediante oficio STHV-DMPPS-2019-1949 de la misma

oculto y oculto

fecha, emitiendo criterio favorable para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica, sin realizar mayores cambios en la concepción del proyecto, pues las observaciones de movilidad y circulación, se mantuvieron.

En el numeral 3 de este informe, se determinó el cálculo de la Concesión onerosa de derechos por 0,00 USD, señalando que se realizó en base a las fórmulas: a) Cambio en la clasificación y/o uso de suelo y b) Venta de edificabilidad, constantes en el Capítulo III de la Ordenanza Metropolitana 183 de 12 de septiembre de 2017.

El artículo 5 “Ausencia de asignación de datos de zonificación y uso de suelo” de la Ordenanza Metropolitana 183, codificado en el artículo 2469 de la Ordenanza 001-2019 de 7 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal que regula la Concesión onerosa de derechos en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, establece:

“...Cuando el lote donde se prevea desarrollar un PUAE cuente con asignación de zonificación especial (ZC), la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la zonificación de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total .- En caso de que los predios circundantes inmediatos no posean datos de asignación de zonificación y uso de suelo, se utilizará como zonificación base aquella localizada a la distancia más cercana al predio (...).”

Es necesario precisar que, a la fecha de elaboración del informe técnico de la STHV adjunto al oficio STHV-DMPPS-2019-1949 de 30 de abril de 2019, los predios circundantes inmediatos al lote en análisis si poseían datos de asignación de zonificación y uso de suelo, como se evidenció en el plano del PUOS del DMDQ.

De conformidad al artículo 9 de Ordenanza Metropolitana 183, codificado en el artículo 2477 del capítulo II de la Ordenanza 001-2019 de 7 de mayo de 2019 que contiene el Código Municipal, se determinan las fórmulas de cálculo del valor de concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación; por lo que en la fórmula “Cambio en la clasificación y/o uso de suelo” contenida en el literal de este cuerpo regulador, se establecen los componentes de valores de terreno partida y de llegada; bajo este contexto, la zonificación y uso de suelo de partida y llegada que se tomó en el análisis del informe técnico de la STHV fue el siguiente:

OCHENTA Y NUEVE M²

PUAE SANTA MÓNICA SEGÚN INFORME DE LA STHV			
SECTOR ORIENTAL BLOQUE A			
PARTIDA		LLEGADA	
USO DE SUELO	ZONIFICACIÓN	USO DE SUELO	ZONIFICACIÓN
Múltiple	A39(A1006-40)	Residencial Urbano 1	A18(A502-35)
SECTOR ORIENTAL BLOQUE B			
PARTIDA		LLEGADA	
USO DE SUELO	ZONIFICACIÓN	USO DE SUELO	ZONIFICACIÓN
Múltiple	A39(A1006-40)	Residencial Urbano 2	A32(A203-50)
SECTOR OCCIDENTAL BLOQUE C			
PARTIDA		LLEGADA	
USO DE SUELO	ZONIFICACIÓN	USO DE SUELO	ZONIFICACIÓN
Múltiple	A39(A1006-40)	Múltiple	A39(A1006-40)
SECTOR OCCIDENTAL BLOQUE D			
PARTIDA		LLEGADA	
USO DE SUELO	ZONIFICACIÓN	USO DE SUELO	ZONIFICACIÓN
Múltiple	A39(A1006-40)	Múltiple	A10(A604-50)

Cuadro elaboración propia.

De lo señalado en el cuadro anterior, la zonificación de partida que se consideró y aprobó en el informe, es A39(A1006-40), la cual fue tomada del predio correspondiente al PUAE San Patricio, que no corresponde a lo señalado en el segundo párrafo del artículo 5 de la Ordenanza Metropolitana 183, vigente a la aprobación de esta ordenanza, ya que los predios circundantes inmediatos si cuentan con asignación de zonificación en el plano del PUOS, además, no se consideró que el polígono de zonificación del cual se utilizó como ocupación de partida está separado mediante un accidente geográfico que rompe o separa las condiciones urbanísticas de la zona, y, que en la normativa reguladora de los PUAEs no se establecen radios de influencia.

De igual forma, en el cálculo de Concesión onerosa de derechos, se evidenció que, el uso de suelo de llegada considerado para los bloques A y B fueron Residencial Urbano 1 y Residencial Urbano 2 respectivamente, según el literal a) del numeral 2.7 “Sectores de Planificación”, del informe en mención, los cuales de conformidad al numeral 1.1.1. “Uso Residencial (R)” de la Ordenanza Metropolitana 210 de 12 de abril de 2018, no corresponden a vivienda unifamiliar; que es la tipología propuesta en estas zonas del proyecto. La zonificación de llegada que le correspondía a los bloques A y B, es A36 (A602-50 (VU)), según el anexo 3 actualizado “Asignación de zonificaciones en base al uso del suelo”, de la Ordenanza Metropolitana 183.

NOVENA

En el cuadro N1 de la Ordenanza 210-2018 "Asignaciones de zonificación para edificación y habilitación del suelo" define como (VU) a la vivienda unifamiliar en la que se podrá edificar una vivienda por lote mínimo, que es la planificación propuesta por el promotor, es decir que, el cambio de uso del suelo que corresponde es Residencial 1A en lugar de Residencial Urbano 1 y 2.

Del análisis realizado, se desprende que el uso de suelo y zonificación que corresponde aplicarse en el cálculo de la concesión de derecho del PUAE Santa Mónica, en relación al análisis del entorno y de acuerdo a la normativa vigente, es la siguiente:

PUAE SANTA MÓNICA SEGÚN EQUIPO DE AUDITORÍA			
SECTOR ORIENTAL BLOQUES A Y B			
PARTIDA		LLEGADA	
USO DE SUELO	ZONIFICACIÓN	USO DE SUELO	ZONIFICACIÓN
Múltiple	A8(A603-359)	Residencial Urbano 1A	A36(A602-50 (VU))
SECTOR OCCIDENTAL BLOQUE C			
PARTIDA		LLEGADA	
USO DE SUELO	ZONIFICACIÓN	USO DE SUELO	ZONIFICACIÓN
Múltiple	A11(A1004-40)	Múltiple	A39(A1006-40)
SECTOR OCCIDENTAL BLOQUE D			
PARTIDA		LLEGADA	
USO DE SUELO	ZONIFICACIÓN	USO DE SUELO	ZONIFICACIÓN
Múltiple	A11(A1004-40)	Múltiple	A10(A604-50)

Cuadro elaboración propia.

En base a estos datos, y una vez aplicada las fórmulas para el cálculo de la Concesión onerosa de derechos por el cambio de uso de suelo, se determinó el valor de 1 594 448,20 USD, y, por venta de edificabilidad 660 479,89 USD, lo que equivale a 2 254 928,09 USD (anexo 11).

La Comisión de Uso de Suelo mediante informes IC-O-2019-165 de 30 de abril de 2021 e IC-O-CUS-2019-021 de 5 de agosto de 2021, emitieron un "DICTAMEN FAVORABLE" para que el Concejo Metropolitano conozca en primero y segundo debate el proyecto de Ordenanza del PUAE Santa Mónica, documentos con los que en sesiones de Concejo de 8 de mayo de 2019 y 10 de septiembre de 2019 respectivamente, se aprobó la Ordenanza Metropolitana Ordenanza 003-2019 de 17 de septiembre de 2019.

En la Ordenanza Metropolitana 003-2019 de 17 de septiembre de 2019, se estableció que el valor de la concesión onerosa de derechos del PUAE Santa Mónica es de 0,00

NOVENA Y UNO

USD, debido a que, el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, elaboró un informe en el que consideró en la línea base de asignación, la zonificación de un predio que no es circundante inmediato; y para el uso del suelo de los bloques A y B, utilizó el uso del suelo correspondiente a Residencial Urbano 1 y 2, en lugar del de vivienda unifamiliar previsto en el proyecto; el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, aprobó el informe y remitió a la Comisión de Uso de Suelo, quien emitió dictamen favorable en los informes IC-O-2019-165 de 30 de abril de 2021 e IC-O-CUS-2019-021 de 5 de agosto de 2021; inobservando el artículo 5 y 9 de la Ordenanza 183 de 13 de septiembre de 2017, codificada en los artículos 2469 y 2477 del Código Municipal, y el numeral 1.1.1. "Uso Residencial (R)" de la Ordenanza Metropolitana 210-2018 de 12 de abril de 2018, ocasionando que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no perciba 2 254 928,10 USD por concesión onerosa de derechos.

Se comunicó los resultados provisionales a las personas relacionadas con el examen especial, de acuerdo con el siguiente detalle:

Cédula de ciudadanía	Cargo	Desde	Hasta	Oficio	Fecha
1708198930	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2015-03-14	2019-05-13	0373-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1715233373	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2015-03-14	2019-05-13	0375-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1714832159	Director metropolitano de políticas y planeamiento del suelo	01/04/2018	11/06/2020	0372-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1712226917	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0252-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1703289494	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0248-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1705052692	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0253-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1709761322	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0249-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1715061345	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0251-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1790835472001	FIDUCIA ADMINISTRADORA DE FONDOS FIDEICOMISOS MERCANTILES S.A. DE Y			0277-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06

NOVENTA Y DOS

Un integrante de la Comisión de Uso de Suelo, mediante comunicación de 18 de abril de 2022, en respuesta a la comunicación de resultados provisionales, manifestó que los informes técnicos son de exclusiva responsabilidad de la entidad y funcionarios que los suscriben, por lo tanto, es claro evidenciar que la Comisión de Uso de Suelo, carece de responsabilidad.

El artículo 67 del capítulo IX "Ámbito de las Comisiones", del Código Municipal, señala que a la Comisión de Uso de Suelo le corresponde estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos para definir las estrategias de desarrollo urbanístico del Distrito primordialmente, regulaciones de uso y ocupación de suelo; proponer reformas a los instrumentos de planificación y gestión constantes en la normativa de suelo, para lograr un crecimiento ordenado y armónico de la ciudad, por lo que el comentario se mantiene.

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, con comunicación de 18 de abril de 2022, en respuesta a la comunicación de resultados provisionales, señaló lo siguiente:

"... La Ordenanza Metropolitana 003-2019 que regula el PUAE Santa Mónica se aprobó el 17 de septiembre de 2019 es decir fuera del periodo de mi gestión como Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, consecuentemente, las decisiones adoptadas por el Concejo Metropolitano de Quito, en el marco de sus competencias, no pueden ser atribuidas ni responsabilizadas a mis funciones, mismas que habían cesado al momento de aprobarse este cuerpo normativo... La Ordenanza Metropolitana No. 183 de 13 de septiembre de 2017, fue derogada de manera expresa con la Ordenanza Metropolitana No. 001 de 29 de marzo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.- El referido Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el Art. IV.1.372, vigente a la fecha de los debates y aprobación de la Ordenanza No. 003-2019 -PUAE Santa Mónica, textualmente dice... Previa la sanción de la Ordenanza No. 003-2019-PUAE, que aprueba el Proyecto Santa Mónica, las asignaciones de aprovechamiento de suelo de los lotes de dicho proyecto tenían la zonificación ZC, lo cual es una ausencia de datos, y únicamente pueden asignarse a través de los instrumentos de planificación del DMQ debidamente aprobados por ordenanza por el Concejo Metropolitano, al ser la planificación de suelo y el ordenamiento territorial, una competencia exclusiva de los GAD, según la base legal evocada a lo largo del presente documento.- Uno de los instrumentos de planificación para la asignación de datos de zonificación son los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales - PUAE, para los cuales, en casos de predios con zonificación ZC, se establece que para el cálculo de Concesión onerosa de derechos se utilizará como zonificación de partida, la zonificación de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total.- En este contexto, la base normativa establece claramente que se utilizará la zonificación de los LOTES CIRCUNDANTES al proyecto, por lo que se aclara que los accidentes geográficos, como las quebradas, NO se determinan ni catastran como "lotes" y NO tienen una

NOVENA + TRES

base cartográfica catastral con asignación de número predial .- Las quebradas son parte de sistema de espacio público y red verde urbana de la ciudad, por lo que la interpretación normativa por parte del equipo auditor en relación a que para la zonificación utilizada "no se consideró que el polígono zonificación del cual se utilizó como ocupación de partida está separado mediante un accidente geográfico que rompe con las condiciones urbanísticas de la zona, y que en la normativa de los PUAE no se establecen radio de influencia", es errada y se contrapone a los conceptos de planificación y ordenamiento territorial .- Adicionalmente, la determinación de la zonificación, en base a los lotes circundantes al proyecto, se determina en base al área de influencia circundante que se utiliza en los procesos de planificación urbanística, la cual es de una distancia mínima de 300 a 600 metros lineales desde el perímetro del lote o polígono, dependiendo de la escala del proyecto, pues dicha distancia es la referencia internacional de accesibilidad peatonal. Esta área de influencia circundante, incluso se ha regulado para procesos administrativos de asignación de datos de aprovechamiento urbanístico para lotes con zonificación ZC, establecida en la Resolución No. STHV-031-2019 (...)"

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda que suscribió el "*INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA*", el 30 de abril de 2019, remitió el documento al Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito mediante oficio STHV-DMPPS-2019-1949 de la misma fecha, emitiendo criterio favorable para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica, sin realizar mayores cambios en la concepción del proyecto, por esta razón, la Comisión de Uso de Suelos, se basó en este informe para emitir su criterio y continuar con su gestión. Además, la Resolución STHV-031-2019 que establece un radio de influencia para determinar el análisis de los porcentajes de uso de suelo y zonificación, corresponde a la "*Norma técnica para determinar la asignación de uso de suelo y aprovechamiento de los lotes con zonificación ZC mediante un proyecto urbano arquitectónico*", expedida el 6 de septiembre de 2019, posterior a la aprobación del PUAE Santa Mónica, cuya aplicación no corresponde a los Proyectos Urbano Arquitectónicos PUAEs.

El Representante Legal de la compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, Representante Legal del Fideicomisos Rojas, promotor del PUAE Santa Mónica, mediante comunicación de 29 de abril de 2022,00 manifestó:

"... En el tratamiento de este NUEVO EXPEDIENTE y basados en los informes de las Secretarías de Movilidad, Ambiente y Territorio, el 20 de diciembre de 2018, se realiza la Mesa Técnica para analizar el PUAE Santa Mónica, determinando las observaciones que deberá cumplir este PUAE para conseguir su aprobación .- El 9 de enero de 2.018, mediante oficio No. STHV-0107-2018, el Secretario de

NOVENA Y AUTORA

Territorio, Hábitat y Vivienda, determina la VIABILIDAD con observaciones del PUAE Santa Mónica. Para dar solución a las observaciones adjuntas al oficio anteriormente mencionado, el PUAE Santa Mónica ingresa una nueva propuesta el 13 de febrero 2.019 (...)”.

Con respecto a los acuerdos a los que llegaron los integrantes de las mesas técnicas PUAE, se desconoce su contenido, mociones, intervenciones y observaciones debido a que no existen actas en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda sobre los temas tratados y acuerdos, por tanto, no se puede verificar lo manifestado.

Un integrante de la Comisión de Uso de Suelo, mediante comunicación de 20 de abril de 2022, en respuesta a la comunicación de resultados provisionales, manifestó que formó parte únicamente en el segundo debate, que básicamente consiste en el procesamiento de observaciones y emisión de informes ya que el primer debate se realizó en la administración anterior.

El artículo 67 del capítulo IX “*Ámbito de las Comisiones*”, del Código Municipal, señala que a la Comisión de Uso de Suelo le corresponde estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos para definir las estrategias de desarrollo urbanístico del Distrito primordialmente, regulaciones de uso y ocupación de suelo; proponer reformas a los instrumentos de planificación y gestión constantes en la normativa de suelo, para lograr un crecimiento ordenado y armónico de la ciudad, por lo que el comentario se mantiene.

Un integrante de la Comisión de Uso de Suelo, con oficio GADDMQ-DC-FM-031-2022-OFF de 29 de abril de 2022, en respuesta a la lectura del borrador de informe, señaló que la determinación de la contribución onerosa de derechos, del PUAE Santa Mónica, así como el trazado vial y otros aspectos de este proyecto fue producto del análisis técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en los términos de sus funciones y responsabilidades ejecutivas, ya que estos criterios fueron los que condujeron a adoptar las decisiones de parte del Concejo Metropolitano y su Comisión de Uso de Suelo. Señaló además que previo al segundo debate de la ordenanza que aprobó el PUAE Santa Mónica, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda expresó que el nuevo cálculo de la COD (que fue establecido en cero), estuvo relacionado con el AIVAS (Áreas de intervención valorativa) señalando:

NOVENTA Y CINCO

“... Cuando se sancionó el proyecto San Patricio, que está justo aquí al norte y que cambia la línea base a una línea más alta con más pisos, lo que se hizo ahí es que este proyecto ahí si sale con COD cero porque no están sobrepasando esa línea base (...).”

El integrante de la Comisión de Uso de Suelo, señaló además que votó favorablemente sustentado en los datos e informes de proyecto presentado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y que en repetidas ocasiones ha expresado su preocupación con respecto a la ligereza con la que se estaría tomando la aplicación de las normativas por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

El artículo 67 del capítulo IX “Ámbito de las Comisiones”, del Código Municipal, señala que a la Comisión de Uso de Suelo le corresponde estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos para definir las estrategias de desarrollo urbanístico del Distrito primordialmente, regulaciones de uso y ocupación de suelo; proponer reformas a los instrumentos de planificación y gestión constantes en la normativa de suelo, para lograr un crecimiento ordenado y armónico de la ciudad, por lo que el comentario se mantiene.

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio STHV-2022-0613-O de 28 de abril de 2022, en respuesta a la lectura del borrador del informe, manifestó que, en su calidad de Director elaboró el informe técnico, verificando que el valor de la Concesión onerosa de derechos se calculó observando lo establecido en la normativa municipal aplicable para el cálculo, dando cumplimiento a lo prescrito en los artículos 5 y 9 de la Ordenanza Metropolitana 183 incorporada al Código Municipal y el numeral 1.1.1 del Anexo del Plan de Uso y Ocupación del Suelo de la Ordenanza Metropolitana 210, sin ocasionar ningún perjuicio al MDMQ.

De acuerdo a la normativa municipal, el procedimiento señala que cuando el lote cuente con asignación especial ZC, la línea base para la asignación urbanística que servirá para calcularlo, será aquella de las asignaciones de la zonificación de los lotes circundantes al proyecto, y únicamente en el caso de que los predios circundantes inmediatos no posean datos de asignación de zonificación y uso de suelo, se utilizará como zonificación base aquella localizada a la distancia más cercana al predio; en este caso, los predios circundantes si contaban con datos de zonificación de uso de suelo, por lo que correspondía considerar la zonificación de partida de estos predios y no del lote que se encuentra a mayor distancia y separado por una quebrada.

NOVENA Y SES

Por las razones anteriormente expuestas, lo manifestado por el auditado no modifica lo señalado, por lo que el comentario se mantiene.

Conclusión

En la Ordenanza Metropolitana 003-2019 de 17 de septiembre de 2019, se estableció que el valor de la concesión onerosa de derechos del PUAE Santa Mónica es de 0,00 USD, debido a que, el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, elaboró un informe en el que consideró en la línea base de asignación, la zonificación de un predio que no es circundante inmediato; y para el uso del suelo de los bloques A y B, utilizó el uso del suelo correspondiente a Residencial Urbano 1 y 2, en lugar del de vivienda unifamiliar previsto en el proyecto; el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, aprobó el informe y remitió a la Comisión de Uso de Suelo, quien emitió dictamen favorable en los informes IC-O-2019-165 de 30 de abril de 2021 e IC-O-CUS-2019-021 de 5 de agosto de 2021, ocasionando que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no perciba 2 254 928,10 USD por concesión onerosa de derechos.

Recomendación

Al Secretario de Territorio de Hábitat y Vivienda

9. Revisará y verificará que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento de del Suelo, para el cálculo de la concesión onerosa de derechos de los proyectos urbano arquitectónicos especiales PUAES; se realice considerando los datos de la asignación del cambio de uso y ocupación de suelo, y edificabilidad, que corresponda, de acuerdo a las disposiciones de la normativa municipal vigente; a fin de que el MDMQ determine y capte los valores por aprovechamiento de uso de suelo.

PUAE San Patricio

En el expediente de aprobación de PUAE San Patricio, se evidenció que el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (S), con oficio STHV-DMPPS-2905 de 15 de junio de 2018, remitió al Alcalde Metropolitano de Quito, el proyecto de ordenanza denominada "*Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio*", el informe técnico de la

NOVENTA Y SIETE

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda de 14 de junio de 2018 y la exposición de motivos.

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, con oficio STHV-DMPPS-4989 de 3 de octubre de 2018, y en atención a lo dispuesto por la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria del lunes 17 de septiembre de 2018, remitió al Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, el expediente actualizado del PUAE San Patricio, que contiene: el informe de la Secretaría de Ambiente, el informe de la Secretaría de Movilidad, el oficio de la Dirección Metropolitana de Catastro, el informe técnico actualizado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda de 2 de octubre de 2018 y el proyecto de ordenanza del PUAE San Patricio.

En el numeral 3.1 "*Cálculo de la Concesión onerosa de derechos (COD) por Cambio de Uso*" del Informe Técnico del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio (Actualizado), de 2 de octubre de 2018, suscrito por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda y revisado por el Director metropolitano de políticas y planeamiento del suelo; y, en el artículo 30 del proyecto de Ordenanza, se indicó que por cálculo de la Concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo, el valor es de 0,00 USD; valor que también constó en el informe de la STHV de 14 de junio de 2018, no obstante, se evidenciaron las siguientes inconsistencias:

- El citado numeral del informe técnico señala que el cálculo se realizó sobre la base de datos declarados por el promotor en el Formulario Declarativo y en aplicación del literal a), del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana 183, siendo los cambios de uso de suelo los que se detallan a continuación:

1. Cambio de uso de suelo Múltiple (M) a uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2), con la asignación de zonificación A404-50, en los siguientes lotes: F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11, F12, F13, F14, F21, F22, F23, F24, F25, F26, F27, F28, F29.
2. Cambio de uso de suelo Residencial Urbano (RU1) a uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2), con la asignación de zonificación A404-50, en los siguientes lotes: F1, F2, F3, F4, F15, F16, F17, F18, F19, F20, F30, F31, F32, F33, F34, F35, F36, F37, F38, F39, F40, F41, F42, G1,

NOVENA → OCHO

G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8, G9, G10, G11, G12, G13, G14, G15, G16, G17, G18 y G 19.

Este cambio se contradice con las modificaciones constantes en el Formulario Declarativo emitido por el proponente y en el plano del Plan del Uso y Ocupación del Suelo actualizado con la modificación del PUAE, pues los lotes del G1 al G5, G10, G13 al G19, no se cambiaron a Residencial Urbano 2 (RU2), sino que conservan el uso Residencial Urbano (RU1).

- El PUAE San Patricio se desarrolla en los predios 3672119 sectores C-D; 3672121 sectores E, F, G y H; y, l 3672120 sector A; en el numeral 2.8 “*Sectores de planificación*” del informe técnico y en el artículo 9 del proyecto de Ordenanza, se determinaron los sectores de planificación del PUAE, definiendo al F y G, ubicados en la porción occidental del proyecto, destinados a uso residencial unifamiliar, sin embargo, a los lotes del sector F, del G6 al G9, G11 y G12, se les asignó el cambio de uso de suelo a Residencial Urbano 2, asignación que no establece el tipo de vivienda propuesto, pues según la Ordenanza Metropolitana 210, normativa que dispone el PUOS vigente a la fecha del cálculo de la concesión, en su numeral 1.1.1, define a este uso como zonas de uso residencial, en el que se permite el desarrollo de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial, sectorial y zonal, sin que se establezca residencia unifamiliar; tipología de vivienda que corresponde al uso Residencial 1A (Residencial urbano unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar), que condiciona la construcción de una a hasta ocho viviendas por lote mínimo.
- En los lotes G6 al G9, G11 y G12, se mantuvo el uso de suelo Residencial 1, a pesar de que le correspondía Residencial 1A, por la razón antes expuesta, pues estos lotes también pertenecen al sector que se tiene planificado vivienda unifamiliar.
- El anexo 3 actualizado “*Asignación de zonificaciones en base al uso del suelo*”, de la Ordenanza Metropolitana 183-2017, establece para el uso Residencial 1A, la zonificación A 602-50 (VU), no obstante, la STHV asignó al sector F y G las zonificaciones A 404-50 y A 1006-40.

El equipo de auditoría calculó la concesión onerosa de derechos con la fórmula del artículo 9 de la Ordenanza 183, aplicando el uso de suelo Residencial 1A en los lotes

NOVENA → NUEVE

de los sectores F y G conforme a la planificación propuesta en el PUAE San Patricio, estableciéndose el valor de 2 855 463,64 USD por concepto de Concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo (anexo 11).

Los integrantes de la Comisión de Uso de Suelo, expidieron los informes IC-O-2018-251 de 18 de septiembre de 2018 y IC-O-2019-016, de 21 de enero de 2019, en los que se emitió dictamen favorable para poner en conocimiento del Concejo Metropolitano, en primer y segundo debate, respectivamente, el proyecto de ordenanza, dando lugar posteriormente a la aprobación de la Ordenanza Metropolitana 284 del PUAE San Patricio, que se sancionó el 25 de enero de 2019 por el Alcalde del DMQ.

La concesión onerosa de derechos por cambio de uso suelo del PUAE San Patricio, estableció un valor 0,00 USD, debido a que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo y los Secretarios de Territorio, Hábitat y Vivienda, al revisar, suscribir y remitir los informes, respectivamente, no advirtieron que éstos mantenían errores, ya que en los sectores F y G del proyecto, se utilizó el índice de revalorización del cambio de uso de suelo correspondiente a Residencial Urbano 1 y 2, en lugar del de vivienda unifamiliar RU1A previsto en el proyecto; errores que tampoco fueron detectados por la Comisión de Uso de Suelo, quien emitió dictamen favorable en los informes IC-O-2018-251 de 18 de septiembre de 2018 e IC-O-2019-016, de 21 de enero de 2019; inobservaron el artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana 183, codificada en el artículo 2477 del Código Municipal, y el numeral 1.1 del anexo del Plan de Uso y Ocupación del Suelo de la Ordenanza Metropolitana 210-2018 de 12 de abril de 2018; ocasionando que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no perciba 2 855 463,64 USD por concesión onerosa de derechos por cambio de uso suelo.

Se comunicó los resultados provisionales a las personas relacionadas con el examen especial, de acuerdo con el siguiente detalle:

Cédula o RUC	Cargo	Desde	Hasta	Oficio	Fecha
1708198930	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2015-07-01	2019-05-15	0373-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1715233373	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2019-05-16	2020-06-11	0375-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1714832159	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	12/06/2020	2021-08-31	0372-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1712209954	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (E)	03-06-2019	04-12-2019	0236-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06

CLEN

1712226917	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0252-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1703289494	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0248-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1705052692	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0253-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1709761322	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0249-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1715061345	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0251-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1716289598	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0250-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1790381730001	MALAGAGROUP S.A.			0275-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06

Un Integrante de la Comisión de Uso de Suelo, mediante comunicación de 18 de abril de 2022, en respuesta a la comunicación de resultados provisionales, manifestó que conviene precisar que conforme al artículo IV.1.28 numeral 1 del Código Municipal, las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, de aplicación general, *"podrán ser modificadas vía Resolución Administrativa atendiendo las necesidades de la gestión"*.


En consecuencia, en el caso de los PUAE, al tratarse de proyectos especiales, es viable la modificación de las Reglas de Arquitectura y Urbanismo, atendiendo a las circunstancias específicas de cada PUAE, siempre que medie la aprobación técnica de la STHV.

El cálculo de la concesión onerosa de derechos no corresponde a una modificación de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, por lo que, el comentario se mantiene.

El Secretario de Territorio de Hábitat y Vivienda, mediante comunicación de 5 de abril de 2022, en respuesta a la comunicación de resultados provisionales, señaló:

"... En el uso de suelo RU1A, por otra parte, se imponen limitaciones del número de viviendas que se pueden desarrollar por lote mínimo y asimismo se establece una limitación más estricta de las actividades económicas que se permiten en esta zonificación.- El hecho de que el PUAE San Patricio, Prevea el desarrollo de vivienda unifamiliar en ciertos sectores, no implica de ninguna manera que "le

CIENTO UNO



corresponda” la asignación de RU1A, pues tanto en este como en todos los demás tipos de uso Residencial, se puede construir vivienda unifamiliar (...).”

El informe técnico de la STHV de 14 de junio de 2018, con el cual se aprobó la Ordenanza Metropolitana, en su literal b) “Sector F-G” del numeral 2.6 “Condiciones Urbanísticas Específicas”, señaló:

“... Sector F-G.- Ubicado en la porción occidental del predio, destinada a uso residencial unifamiliar, colindante con el entorno residencial de baja densidad existente en el sector, con accesibilidad por medio de un nuevo sistema vial desde la Av. Alfonso Lamíña al este y desde la Calle Río Santiago desde el norte. Esta zona separa la zona de edificaciones de altura, de la zona de baja densidad, evitando la incidencia de vista o sombra sobre predios unifamiliares existentes (...).”

En consecuencia, de acuerdo al informe técnico de la STHV, el uso de suelo que correspondía para los sectores F y G, según la tipología de vivienda planificada en el proyecto, es el residencial urbano unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar (RU1A), ya que es el que está dentro de la normativa tipificada para residencias unifamiliares, de conformidad al anexo del plan de uso de suelo vigente, por lo manifestado el comentario se mantiene.

El Secretario de Territorio de Hábitat y Vivienda, que actuó como Director Metropolitano de Planeamiento del Suelo y el Integrante de la Comisión de Uso Suelo, mediante comunicación de 19 y 27 de abril de 2022, respectivamente, en respuesta a la comunicación de resultados provisionales, en similar contenido indicaron que el uso de suelo RU1A impone limitaciones del número de viviendas que se pueden desarrollar por lote mínimo y asimismo se establece una limitación mucho más estricta de las actividades económicas que se permiten en esas zonas. En la práctica, el uso de suelo RU1A fue incorporado a la normativa metropolitana para regular las zonas residenciales de baja densidad, en donde se precautela que no se desarrolle ningún otro tipo de actividad económica a excepción de las actividades barriales que presten servicio específicamente a las residencias, lo cual es una limitante para el desarrollo de tejidos barriales con usos mixtos.

Lo expresado no modifica el comentario por cuanto el criterio no lo están sustentando bajo la normativa municipal de los instrumentos de planificación del suelo.

CIENTO DOS 7/8

El Asesor Legal de MALAGAGROUP, promotor del PUAE San Patricio, mediante comunicación de 28 de abril de 2022, respecto al borrador de informe, señaló:

“... El uso de suelo RU1A fue incorporado a la normativa municipal vigente con la única finalidad de regular las zonas residenciales de baja densidad, previendo que no desarrollo otro tipo de actividad económica que no corresponda aquellas actividades barriales que prestan servicio específicamente a las residencias. De esta forma, aplicar el uso de suelo RU1A sugerido por la Contraloría General del Estado, contrapone sin lugar duda, al concepto mismo de sub-centralidad, determinado como objetivo principal en el artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 284 del PUAE San Patricio. La planificación y regulación de una sub-centralidad no puede de ninguna manera plantear un uso de suelo que está previsto para otro tipo de zonas, de baja densidad, ajenas a las dinámicas territoriales y económicas que se requieren para que una sub-centralidad se consolide (...).”

La residencia unifamiliar fue la propuesta por el promotor en el proyecto, para los sectores F y G, que de conformidad a la normativa municipal vigente, le correspondía el uso de suelo Residencial 1A; uso de suelo que no afecta a las dinámicas territoriales y económicas de la zona, en razón de que el desarrollo de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial, no son ajenas a la zona en la que se desarrolla el proyecto, por lo que el comentario se mantiene.

Conclusión

La concesión onerosa de derechos por cambio de uso suelo del PUAE San Patricio, estableció un valor 0,00 USD, debido a que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo y los Secretarios de Territorio, Hábitat y Vivienda, al revisar, suscribir y remitir los informes, respectivamente, no advirtieron que éstos mantenían errores, ya que en los sectores F y G del proyecto, se utilizó el índice de revalorización del cambio de uso de suelo correspondiente a Residencial Urbano 1 y 2, en lugar del de vivienda unifamiliar RU1A previsto en el proyecto; errores que tampoco fueron detectados por la Comisión de Uso de Suelo, quien emitió dictamen favorable en los informes IC-O-2018-251 de 18 de septiembre de 2018 e IC-O-2019-016, de 21 de enero de 2019, ocasionando que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no perciba 2 855 463,64 USD por concesión onerosa de derechos por cambio de uso del suelo.

Recomendación

Al Secretario de Territorio de Hábitat y Vivienda

CIENTO UNOS

10. Revisará y verificará que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, para el cálculo de la concesión onerosa de derechos de los proyectos urbano arquitectónicos especiales PUAES; utilice el índice de revalorización de uso de suelo correspondiente, de acuerdo a las disposiciones de la normativa municipal vigente, a fin de que se capte el valor real por este concepto.

Trazado vial de PUAES no cumplen con Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo del Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ

PUAE Santa Mónica

El numeral 2 del artículo IV.1.69 "*Proyectos de Urbanización*" del Código Municipal para el DMQ de 7 de mayo de 2019, señaló:

"... Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del PMDOT ni las determinaciones normativas establecidas en el PUOS sobre ordenación, uso y ocupación del suelo; deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicios y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad (...)"

El Código en mención, normó el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, estableciendo en su artículo IV.1.73 "*Sistema Vial*" que, toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno, y al previsto en la planificación vial metropolitana; así su artículo IV.1.94 "*Incremento de número de pisos*" señaló que, todo incremento de pisos por sobre el PUOS deberá sujetarse al anexo de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, y, el artículo IV.1.96 "*Ámbito de aplicación*" indicó que, la autorización del incremento de número de pisos podrá otorgarse en Proyectos Urbanísticos Especiales, según lo dispuesto en la normativa metropolitana que regula el procedimiento para la Concesión onerosa de derechos a través de los Proyectos Urbanísticos Especiales, de conformidad con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, anexo en cuyo numeral 1.2.1 "*Sistema vial urbano* "; en el cuadro 1 determina las "*Especificaciones mínimas para vías urbanas*".

El proyecto Santa Mónica para su aprobación como PUAE, se planteó como una habilitación del suelo, es decir un "*proyecto de urbanización*"; al respecto en el

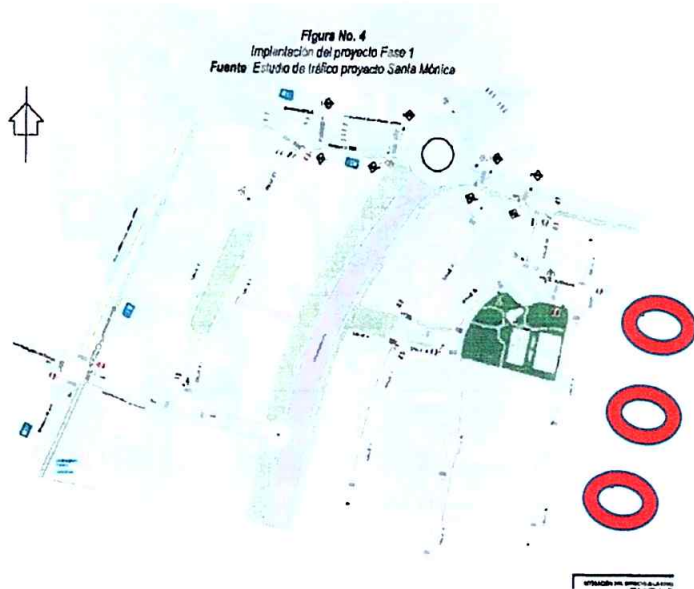
dentro cuatro

expediente histórico de este proceso, se evidenció el *"INFORME TÉCNICO"* de 13 de junio de 2018, suscrito por el Secretario de Territorio Hábitat, y Vivienda, en el que emitió un criterio técnico desfavorable al desarrollo del proyecto, por varias inconsistencias, entre ellas a la movilidad, señalando que la propuesta no consigue integrarse con el entorno urbano a través de la red vial existente y proyectada.

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, con oficio STHV-DMPPS-2019-1949 de 30 de abril de 2019, remitió al Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, el *"INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA"*, de la misma fecha, exposición de motivos, texto de proyecto de ordenanza y anexos respectivos; documentos elaborados por el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo de la STHV; al respecto, es preciso señalar que en este informe técnico, no se evidenció pronunciamiento de la red vial del PUAE Santa Mónica y de su integración o no al entorno urbano, sin embargo, se emitió un criterio favorable para la aprobación del proyecto urbanístico arquitectónico especial.

En el texto del proyecto de ordenanza remitido por la STHV, se hace referencia al sistema vial del PUAE Santa Mónica, señalando que esta se articula con la red vial local, a través de la prolongación del Escalón Lumbisí y la construcción y habilitación de las nuevas vías que implantan en el predio, no obstante, se observó que, en el plano del diseño vial del proyecto propuesto, las vías Jama, Coaque y Cañarís ubicadas en el sector Oriental, pierden su continuidad de manera abrupta, como se lo evidencia en la Figura 4 *"Implantación del proyecto Fase 1"*, que se detalla a continuación:

SEPTO CINCO



○ Vías señaladas Jama, Coaque y Cañaris

De igual forma, en el texto del proyecto de ordenanza, se establece el cuadro de las características y tipos de vías, de las cuales varias no cumplen con las dimensiones mínimas requeridas según el cuadro 1 “Especificaciones mínimas para vías urbanas” del anexo de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo como se demuestra en el siguiente cuadro:

Zona	Detalle de Vías Santa Mónica				Anexo Reglas Técnicas De Arquitectura Y Urbanismo		Observación
	Nombre	Tipo	Longitud Vía (M)	Ancho de vía (M)	Ancho de vía (M)	Longitud Vía (M)	
Oriental	A	Local E	264,84	12	12	201 - 300	Cumple
	B	Local E	260,91	12	12	201 - 300	Cumple
	B1	Local C	60,34	19	16	401 - 500	No cumple
	Quichuas	Local C	77,85	18	16	401 - 500	No cumple
	C	Local E	280,3	12	12	201 - 300	Cumple
	D	Local E	73,14	12	12	201 - 300	No cumple
Occidental	E	Local C	231,28	10	16	401 - 500	No cumple
	E1	Local C	74,6	23	16	401 - 500	No cumple
	E2	Local D	44,1	14	14	301 - 400	No cumple
	Francisco De Pinsha	Local E	176,93	12	12	201 - 300	No cumple

CIENTO SEISCIENTOS

Central	Av. Alfonso Lamíña	Colectora	304,01	25,80	18	501 -1000	No cumple
---------	--------------------	-----------	--------	-------	----	-----------	-----------

Cuadro elaboración propia.

De las 11 vías propuestas en el trazado vial del PUAE Santa Mónica, 8 no cumplen con la longitud mínima requerida, y en el caso de la calle E sector Occidental, no cumple con el ancho mínimo.

La Comisión de Uso de Suelo mediante informes IC-O-2019-165 de 30 de abril de 2021 e IC-O-CUS-2019-021 de 5 de agosto de 2021, acogieron los criterios técnicos del informe técnico de la STHV de 30 de abril de 2019 y emitieron un “*DICTAMEN FAVORABLE*” para que el Concejo Metropolitano conozca en primero y segundo debate, el proyecto de Ordenanza del PUAE Santa Mónica documentos con los que en sesiones de Concejo de 8 de mayo de 2019 y 10 de septiembre de 2019 respectivamente, se aprobó la Ordenanza Metropolitana Ordenanza 003-2019 de 17 de septiembre de 2019.

PUAE San Patricio

El numeral 1 del artículo 73 de la Ordenanza Metropolitana 172 de 30 de diciembre de 2011, que expidió el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, establece que toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno, y al previsto en la planificación vial metropolitana; así su artículo 94 señala que todo incremento de pisos por sobre el PUOS deberá sujetarse al anexo de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, y, el literal b) del artículo 96 de este cuerpo legislativo, establece que el incremento de pisos podrá otorgarse en proyectos urbanos arquitectónicos especiales, en relación con el ordenamiento jurídico metropolitano y siempre que constituyan aportes urbanísticos de conformidad con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, anexo en cuyo numeral 1.11.2.1 “*Sistema vial urbano*”, en el cuadro 1 determina las “*Especificaciones mínimas para vías urbanas*”.

El numeral 2 del artículo 69 de la Ordenanza en mención, señala:

“... Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del PMDOT ni las determinaciones normativas establecidas en el PUOS sobre ordenación, uso y ocupación del suelo y edificación; deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicios y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad (...).”

CIENTO SIETE

En el expediente del proceso de aprobación del PUAE San Patricio, se evidenció los informes técnicos favorables de la STHV y proyecto de ordenanza, remitidos al Alcalde Metropolitano de Quito y a la Secretaría General de Concejo, con oficios STHV-DMPPS-2905 y STHV-DMPPS-4989, de 15 de junio y 3 de octubre de 2018, respectivamente, por los Secretarios de Territorio Hábitat y Vivienda, los informes de los integrantes de la Comisión de Uso de Suelo IC-O-2018-251 de 18 de septiembre de 2018 e IC-O-2019-016, de 21 de enero de 2019, en los que emitieron el dictamen favorable para que conozca el Concejo Metropolitano, en primer y segundo debate, respectivamente, el proyecto de ordenanza, dando lugar posteriormente a la aprobación de la Ordenanza Metropolitana 284 del PUAE San Patricio, que se sancionó el 25 de enero de 2019 por el Alcalde del DMQ.

En el artículo 20 del proyecto de Ordenanza, se establecieron los tipos y características de las vías del proyecto, las cuales se encuentran detalladas en el cuadro 10. Al comparar con el cuadro 1 “Especificaciones mínimas para vías urbanas” del anexo de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza Metropolitanas 172, se establece que varias vías del PUAE San Patricio no cumplen con las dimensiones mínimas como se demuestra en el siguiente cuadro:

Detalle de Vías San Patricio				Anexo Reglas Técnicas De Arquitectura Y Urbanismo		Observación
Nombre	Tipo	Ancho de vía (M)	Longitud Vía (M)	Ancho de vía (M)	Longitud Vía (M)	
B1	Local C	20	62	16	401-500	No cumple
B2	Local E	11	320	12	201-300	No cumple
C1	Local C	16	355	16	401-500	No cumple
C2	Local C	16	540	16	401-500	Cumple
C3	Local D	16	253	14	301-400	No cumple
C4	Local E	11,50	168	12	201-300	No cumple
C5	Local E	12,30	283	12	201-300	Cumple
C6	Local D	19,50	95	14	301-400	No cumple
C7	Local E	11,30	89	12	201-300	No cumple
D1	Local E	11,30	262	12	201-300	No cumple
E1	Local F	11	206	10	101-200	Cumple
E2	Local G	8	189	8	Hasta 100	Cumple
F1	Local E	11,30	433	12	201-300	No cumple
F2	Local E	11,30	329	12	201-300	No cumple

CIENTO CIENTO Y CINCO

F3	Local E	11,30	42	12	201-300	No cumple
F4	Local D	19,60	41	14	301-400	No cumple
G1	Local E	11,30	323	12	201-300	No cumple
H1	Local E	11,30	683	12	201-300	No cumple
Av. Alfonso Lamiña	Colectora	23,60	570	18	501-1000	Cumple
Calle Río Santiago	Local D	19,40	315	14	301-400	Cumple
Calle Río Santiago	Local C	11,30	375	16	401-500	No cumple
G3	Local E	12	858	12	201-300	Cumple

Cuadro elaboración propia

De lo expuesto, de las 22 vías propuestas, 7 cumplen los requisitos exigidos en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, sin embargo, en los informes de la STHV se emitió el criterio favorable sin pronunciarse de la red vial del proyecto San Patricio.

El trazado vial de los PUAEs Santa Mónica y San Patricio, no cumple con las dimensiones mínimas requeridas, debido a que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo y los Secretarios de Territorio, Hábitat y Vivienda, no verificaron que los anchos y longitudes de las vías difieren con los requerimientos establecidos en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y que la red vial del PUAE Santa Mónica no tiene continuidad con las del entorno; y los integrantes de la Comisión de Uso de Suelo, emitieron el dictamen favorable en estas condiciones, inobservando los artículos IV.1.28, IV.1.73, IV.1.69 y IV.1.94 del Régimen Administrativo del Suelo del Código Municipal del DMQ de 7 de mayo de 2019, el cuadro 1 “Especificaciones mínimas para vías urbanas” del anexo de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y el artículo IV.1.28 “Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo” del Código Municipal, ocasionando que el sistema vial de los dos proyectos, no se integre con el entorno urbano existente y no garanticen los parámetros de seguridad, circulación y confortabilidad.

Se comunicó los resultados provisionales a las personas relacionadas con el examen especial, de acuerdo con el siguiente detalle:

Cédula o RUC	Cargo	Desde	Hasta	Oficio	Fecha
1708198930	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2015-03-14	2019-05-13	0373-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05

CIENTO NUEVE

1715233373	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda		2019-05-16	2020-06-11	0375-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1714832159	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda		12/06/2020	2021-08-31	0372-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1712209954	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (E)		03-06-2019	04-12-2019	0236-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1712226917	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo		2014-05-15	2019-05-14	0252-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1703289494	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo		2014-05-15	2019-05-14	0248-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1705052692	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo		2014-05-15	2019-05-14	0253-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1709761322	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo		2019-05-15	2021-08-31	0249-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1715061345	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo		2019-05-15	2021-08-31	0251-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1716289598	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo		2019-05-15	2021-08-31	0250-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1790381730001	MALAGAGROUP S.A.				0275-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante comunicación de 18 de abril de 2022, en respuesta a la comunicación de resultados provisionales, señaló:

“... Con relación a las vías locales que colindan con los linderos orientales del PUAE, es necesario recalcar que las calles Quichuas, Cañaris y Jama Coaque se encuentran cerradas con portones y muros, obras efectuadas por la misma comunidad que reside en los barrios y urbanizaciones colindantes .- Sin perjuicio de aquello, el PUAE contempla una conexión de continuidad con la vía local denominada Quichuas, la cual, conjuntamente con la estructura vial principal de la calle Huancavilca, permiten el acceso a la red vial planificada para el bloque oriental del PUAE Santa Mónica, dando acceso irrestricto a las áreas verdes e infraestructura a desarrollarse por el proyecto. De igual manera, como se visualiza en la imagen 4, las vías locales dan continuidad a todos los frentes del proyecto... Consecuentemente, los PUAE, por su naturaleza, alcance y denominación, definen asignaciones normativas y regulatorias especiales, que pueden ser distintas a las establecidas a la normativa general y por lo mismo, se aprueban mediante un proceso legislativo que culmina con la sanción de una Ordenanza Metropolitana .- Caso contrario, dichos proyectos se aprobarían de manera administrativa, bajo el cumplimiento de norma general.- En cuanto a los aspectos técnicos de la propuesta vial del PUAE Santa Mónica, las dimensiones de las calzadas, calles y demás aspectos técnicos se encuentran alineados al proyecto, su impacto a la movilidad y la planificación territorial. Esto en vista de que los PUAE son Planes Complementarios y, según lo establece el artículo Art. IV.1.26 del Código Municipal, se desarrollarán en concertación con el MDMQ y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo

CUENTO DIEZ

diferentes a las establecidas en el PUOS... Tanto la Mesa Técnica de PUAE como la Secretaría de Movilidad, al ser los órganos técnicos competentes para ello, definen que las vías y las medidas de mitigación de impacto al tráfico del PUAE sean las correctas y se ajusten a las necesidades del territorio .- Para la aprobación de los aspectos viales, la Secretaría de Movilidad, emitió su informe constante en el oficio No. SM.0970-2019 del 29 de abril del 2019, en el que inclusive se sustenta y ratifica las dimensiones técnicas determinadas en el cuadro No. 8 Características y Tipos de Vías del PUAE Santa Mónica (...)”.

Estas vías se encuentran cerradas debido a la proyección de la urbanización del Proyecto Santa Mónica, mas no por la presencia física del muro o portón, que pueden ser derrocados o retirados; en los casos en que los interesados lo soliciten, podrá autorizarse la guardianía de acceso a urbanizaciones, aplicando las normas que, para el efecto, dicte la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda.

El Representante legal del Fideicomiso Rojas, promotor del PUAE Santa Mónica, mediante comunicación de 29 de abril de 2022, en respuesta a la lectura del borrador de informe, señaló que la entidad competente en materia de movilidad del municipio, emitió el informe técnico SM-DMPPM-028/2019 remitido mediante oficio SM-0970-2019 de 29 de abril de 2019, a través del cual otorgó informe favorable al Estudio de Impacto de Tráfico y Medidas de Mitigación del PUAE Santa Mónica, en el que aprobó las características viales de las calles existentes.

Con respecto a esta respuesta, el informe en mención corresponde a un estudio de impacto de tráfico y medidas de mitigación del PUAE Santa Mónica, mas no a una aprobación del trazado vial ni del dimensionamiento de las vías, por lo que el comentario se mantiene.

El Secretario de Territorio de Hábitat y Vivienda, que actuó como Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, respecto a la comunicación de resultados provisionales, mediante comunicación de 19 de abril de 2022, indicó:

“... Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales - PUAE, son instrumentos de planificación complementarios que contienen definiciones urbanísticas especiales de acuerdo a lo que determina el Código Municipal... Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS... el Código Civil ecuatoriano, en su artículo 12, establece que: “Cuando una ley contenga disposiciones generales y especiales que estén en oposición, prevalecerán las disposiciones especiales”.

DIENNO ONCE

El Integrante de la Comisión de Uso Suelo, mediante comunicación de 27 de abril de 2022, respecto a la comunicación de resultados provisionales, expresó:

"... Por lo tanto, las dimensiones de las calzadas, calles, ciclo vías y demás aspectos técnicos se encuentran alineados al proyecto, su impacto a la movilidad y la planificación territorial del proyecto. Esto en vista de que los PUAE son proyectos especiales de planificación concertada, en virtud del interés público-privado... Al ser Planes Complementarios, según lo previsto en el artículo Art. IV.1.26 del Código Municipal, se desarrollarán en concertación con el MDMQ y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS (...)"

Los PUAES, son instrumentos de planificación urbanística especial, que tienen su normativa en la Ordenanza Metropolitana 183 y las Resoluciones STHV-12-2017 y STHV-17-2018, vigentes en el periodo de análisis del proyecto San Patricio, sin que en estas se señala expresamente las especificaciones técnicas de diseño urbano y arquitectónico para la construcción, distribución o ampliación de áreas verdes o vías, en consecuencia no existe la disposición especial que prevalezca por sobre la general, por lo que el comentario se mantiene.

El Integrante de la Comisión de Uso Suelo, mediante comunicación de 18 de abril de 2022, expresó:

"... La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico. las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, de aplicación general, "podrán ser modificadas vía Resolución Administrativa atendiendo las necesidades de la gestión". En consecuencia, en el caso de los PUAE, al tratarse de proyectos especiales, es viable la modificación de las Reglas de Arquitectura y Urbanismo, atendiendo a las circunstancias específicas de cada PUAE, siempre que medie la aprobación técnica de la STHV. (...)"

De conformidad al artículo I.1.48 del Código Municipal, la Comisión de Uso de Suelo tiene la atribución de estudiar, elaborar y emitir dictámenes de las propuestas de proyectos puestas en su conocimiento, que se someterán posteriormente a la aprobación del Concejo Metropolitano, por lo cual, en el proceso de aprobación del PUAE San Patricio, se emitió un informe sin que su análisis esté apegado a la normativa legal vigente; adicionalmente no existen reglas técnicas de arquitectura y urbanismo de uso exclusivo para los PUAES, por lo que el comentario se mantiene.

CIENTO DOCE

El Asesor legal de MALAGAGROUP S.A, promotor del PUAE San Patricio, mediante comunicación de 28 de abril de 2022, respecto a la lectura del borrador de informe, señaló:

“... Los PUAE son proyectos concertados entre el MDMQ y el privado en virtud del interés público- privado y la LOOTUGS así como el artículo Art. IV.1.26 del Código Municipal los definen como Planes Complementarios que "podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS" (Código Municipal MDMQ) .- 1 Las Reglas Técnicas Arquitectura y Urbanismo son las especificaciones de orden técnico que permiten habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad y podrán ser modificadas vía Resolución Administrativa atendiendo las necesidades de la gestión (artículo IV.1.28 del Código Municipal) (...).”

No modifica el comentario, por cuanto la normativa establece que las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, son condiciones técnicas mínimas para el diseño urbano y arquitectónico, sin que se establezca o apruebe cambios específicos para el PUAE, contenido en los informes técnicos o en la ordenanza aprobada por el Concejo Metropolitano, o la existencia de una resolución debidamente aprobada donde se señale tal excepción para este caso, por lo tanto, estas reglas técnicas se aplican de modo general.

Conclusión

El trazado vial de los PUAEs Santa Mónica y San Patricio, no cumple con las dimensiones mínimas requeridas, debido a que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo y los Secretarios de Territorio, Hábitat y Vivienda, no verificaron que los anchos y longitudes de las vías difieren con los requerimientos establecidos en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, y que la red vial del PUAE Santa Mónica no tiene continuidad con las del entorno; y los integrantes de la Comisión de Uso de Suelo, emitieron el dictamen favorable en estas condiciones, ocasionando que el sistema vial de los dos proyectos, no se integre con el entorno urbano existente y no garanticen los parámetros de seguridad, circulación y confortabilidad.

Recomendación

Al Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda

11. Dispondrá y verificará que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, al analizar y elaborar los informes técnicos de los PUAEs, se compruebe que

CIENTO TRECE

el trazado vial de los proyectos, cumplan con los requisitos mínimos establecidos en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, garantizando la circulación, confortabilidad y seguridad de los usuarios.

Área verde pública y equipamiento de PUAEs no cumplen con la normativa Municipal.

PUAE Santa Mónica

El “*INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA*”, de 30 de abril de 2019 elaborado por el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo que contiene criterio favorable para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica, fue remitido con oficio STHV-DMPPS-2019-1949 de la misma fecha, por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, al Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

En el informe señalado se asignó al predio 4 zonificaciones, que de acuerdo a la Ordenanza Metropolitana 210, establece lo siguiente:

ZONIFICACION	LOTE MINIMO (500 m ²)	FRENTE MINIMO (m)	COS en PB (%)
A502-35	500	15	35
A203-50	200	10	50
A1006-40	1000	20	40
A604-50	600	15	50

Fuente Ordenanza Metropolitana 210

En el numeral 2.8 “*División general del suelo y área útil*” del informe técnico del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica, se detalla en el cuadro 2 la subdivisión general del lote, estableciendo que para áreas verdes se ha considerado 13 356,19 m², que corresponde a 14,08% y para equipamiento municipal 2 900,08 m², que equivale a 3,06%, es decir, un total de 16 256,27 m² que representa el 17,14%.

El artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD), establece que, en las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, se deberá realizar las obras de habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario.

CIENZO CONTRERAS

El numeral 1.3 “Características Áreas verdes y equipamiento comunal” del Anexo de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, contenido en la Ordenanza Metropolitana 172 de 30 de diciembre de 2011, vigente a la aprobación del PUAE Santa Mónica, señala que toda habilitación del suelo contemplará áreas verdes y de equipamiento, que deberán tener las siguientes características: se ubicarán con frente a una vía vehicular, el frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector y la relación máxima frente fondo será 1:5.

En el numeral 2.10 “Red de áreas verdes públicas y equipamiento” del “INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA”, se evidenció el mapa 6 correspondientes a las áreas verdes y equipamiento Municipal del proyecto, en el que se observó que varios espacios sobrepasan la relación máxima frente fondo 1:5, y los frentes son inferiores a 10, 15 y 20 metros, razones por las que estas superficies no se consideran como áreas verdes, según lo establecido en la normativa anteriormente señalada, como se observa en el gráfico que se detalla a continuación:



Las áreas verdes que no cumplen con la relación máxima frente fondo 1:5 y frentes inferiores a 10, 15 y 20 metros, se detallan a continuación:

ID. Área Verde	Superficie (m2)
V1	2.949,28
V3	358,88

CIEN TO DO VINCE

V4	328,28
V5	503,19
P1	282,10
P2	448,32
P3	274,91
P4	776,13
P5	334,77
IE-2	113,13
IE-3	130,44
IE-4	143,06
IE-5	122,97
Total	6 765,46

Cuadro elaboración propia.

Al descontar las áreas que no cumplen con lo establecido en la normativa municipal, resulta que el área verde útil es de 9 490,81 m² que representaría el 10,01% del área urbanizable, por lo que este porcentaje no cumple con el 15% mínimo establecido según el COOTAD.

El numeral 4 del artículo 6 “Aportes Urbanísticos” de la Resolución STHV-12-2017 de 18 de diciembre de 2017 para PUAES, establece que las áreas verdes públicas y privadas deberán prever la continuidad e integración con la red verde urbana; y que, cuando los lotes, objeto de un PUAE, se encuentran atravesados por corredores ecológicos o quebradas, los promotores deberán integrar el proyecto a dichos elementos naturales; aspectos que no se incluyen en el PUAE Santa Mónica, en razón de que los corredores verdes que son la quebrada Auqui y Jatico localizadas al norte y sur del proyecto, no se encuentran integrados internamente ni tampoco con la red verde urbana del sector, ya que se encuentran distantes la una de la otra.

La Comisión de Uso de Suelo mediante informes IC-O-2019-165 de 30 de abril de 2021 e IC-O-CUS-2019-021 de 5 de agosto de 2021, acogieron los criterios técnicos del informe técnico de la STHV de 30 de abril de 2019 y emitieron un “*DICTAMEN FAVORABLE*” para que el Concejo Metropolitano conozca en primero y segundo debate, el proyecto de Ordenanza del PUAE Santa Mónica; documentos con los que en sesiones de Concejo de 8 de mayo de 2019 y de 10 de septiembre de 2019 respectivamente, se aprobó la Ordenanza Metropolitana 003-2019 de 17 de septiembre de 2019.

CIENTO DIECISEIS

La Disposición General Segunda de la Ordenanza 003-2019-PUAE señala que, una vez aprobada la presente Ordenanza, las superficies de terreno en contribución para áreas verdes, áreas de equipamiento, áreas de cesión gratuita y vías pasarán a propiedad del Municipio Metropolitano de Quito en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público; sin embargo, hasta la fecha de corte del presente examen especial, no se ha realizado la transferencia de dominio de estas áreas a favor de Municipio del DMQ.

El área verde y equipamiento del PUAE Santa Mónica no cumple con el 15% mínimo requerido, debido a que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo y el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, al elaborar y suscribir el informe técnico, respectivamente, en el cual consideraron como área verde, espacios que no cumplen la proporción y características mínimas requeridas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; así como, al no verificar que las quebradas Auqui y Jatiko no se integraban al área verde propuesta del proyecto; y, remitir dicho informe a la Comisión de Uso de Suelo, quien tampoco revisó que éste mantenía dichas inconsistencias, emitiendo dictamen favorable mediante los informes IC-O-2019-165 de 30 de abril de 2021 e IC-O-CUS-2019-021 de 5 de agosto de 2021; inobservando el numeral 1.3. "Áreas verdes y de equipamiento comunal", del número 3 del anexo Reglas técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza Metropolitana 172, el artículo 424 del COOTAD y el numeral 4 del artículo 6 "Aportes Urbanísticos" de la Resolución STHV-12-2017 de 18 de diciembre de 2017 para PUAES, ocasionando que se cuente con menos espacios para uso público, y que al no estar entregadas las áreas verdes, no puedan ser aprovechadas como espacios de esparcimiento público.

Se comunicó los resultados provisionales de acuerdo al siguiente detalle:

Cédula de ciudadanía	Cargo	Desde	Hasta	Oficio	Fecha
1708198930	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2015-03-14	2019-05-13	0373-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1715233373	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2019-05-16	2020-06-11	0375-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1714832159	Director metropolitano de políticas y planeamiento del suelo	01/04/2018	11/06/2020	0372-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05

CIENTO DIECISIETE


1712226917	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0252-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1703289494	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0248-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1705052692	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0253-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1709761322	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0249-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1715061345	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0251-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1790835472001	FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES			0277-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, que también actuó en calidad de Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento de Usos del Suelo, mediante oficio STHV-2022-0613-O de 28 de abril de 2022, en respuesta a la lectura del borrador del informe, manifestó:

“... Como se desprende de las normas previamente citadas, los PUAE son herramientas que definen regulaciones especiales que se concertan por las dependencias que forman parte de la Mesa Técnica y que son las mismas dependencias competentes para la determinación de las reglas técnicas a nivel general. Para el caso de los PUAE, sin embargo, la determinación que realizan no es de carácter general, como las reglas técnicas, sino de carácter específico para el proyecto en concreto.- Por lo expresado, el PUAE Santa Mónica ajusta sus áreas verdes públicas a las determinaciones particulares analizadas y aprobadas por la Mesa Técnica PUAE, en el ámbito de las competencias de cada uno de sus miembros. El informe de viabilidad del PUAE es un acto vinculante en el proceso de aprobación de este tipo de proyectos y por lo tanto, sustenta la norma de carácter específico que aprueba el Concejo Metropolitano de Quito (...).”

El expediente de aprobación del PUAE Santa Mónica no contiene Actas sobre los acuerdos y temas tratados en las Mesas técnicas, por lo que lo señalado no puede ser verificado.

El Representante Legal del Fideicomiso Rojas, promotor del PUAE Santa Mónica, en comunicación de 29 de abril de 2022, como respuesta a la comunicación de resultados provisionales, señaló que la entrega de las áreas verdes y equipamientos públicos del PUAE Santa Mónica cumplen con lo determinado en el artículo 424 del COOTAD, áreas

CANTO DIEROCHO 

que superan el 15% que la ley exige. Es así que conforme consta en el artículo 14 de la Ordenanza Metropolitana 003-2019, se fijó una entrega a favor del municipio del 14,08% de áreas verdes y 3,06% de equipamientos públicos.

Lo señalado no modifica el comentario, porque las áreas contabilizadas como parte de las áreas verdes no cumplen con las proporciones de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, además las áreas en mención no han sido entregadas al MDMQ como lo señala la Ordenanza 003-2019.

Conclusión

El área verde y equipamiento del PUAE Santa Mónica no cumple con el 15% mínimo requerido, debido a que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo y el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, al elaborar y suscribir el informe técnico, respectivamente, en el cual consideraron como área verde, espacios que no cumplen la proporción y características mínimas requeridas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; así como, al no verificar que las quebradas Auqui y Jatiko no se integraban al área verde propuesta del proyecto; y, remitir dicho informe a la Comisión de Uso de Suelo, quien tampoco revisó que éste mantenía dichas inconsistencias, emitiendo dictamen favorable mediante los informes IC-O-2019-165 de 30 de abril de 2021 e IC-O-CUS-2019-021 de 5 de agosto de 2021, ocasionando que se cuente con menos espacios para uso público, y que al no estar entregadas las áreas verdes, no puedan ser aprovechadas como espacios de esparcimiento público.

Recomendación

Al Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda

12. Dispondrá y verificará que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, verifique que el área verde y de equipamiento comunitario, que se planifique en los proyectos, cumplan con las características, criterios y requisitos para ser consideradas como tal, conforme lo establecido en la normativa municipal vigente, y que se entreguen al Municipio en el plazo previsto en la Ordenanza.

CIENTO DIECINUEVE

PUAE San Patricio

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (S), con oficio STHV-DMPPS-2905 de 15 de junio de 2018, remitió al Alcalde Metropolitano de Quito, el proyecto de ordenanza denominada "*Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio*", el informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda de 14 de junio de 2018 y la exposición de motivos.

El Coordinador de Gestión Catastral Especial, remitió al Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, con oficio DMC-CE-09210 de 7 de agosto de 2018, los datos técnicos de las áreas verdes públicas y equipamiento público que el proyecto entregará a Municipio de Quito, para lo cual entregó los certificados del registro de propiedad, planos en autocad, cuadro de linderos del fraccionamiento propuesto y de áreas verdes y equipamientos propuestos.

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, con oficio STHV-DMPPS-4989 de 3 de octubre de 2018, y en atención a lo dispuesto por la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria del lunes 17 de septiembre de 2018, remitió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el expediente actualizado del PUAE San Patricio, que contiene: el informe de la Secretaría de Ambiente, el oficio de la Secretaría de movilidad, el oficio de la Dirección Metropolitana de Catastro, el informe técnico actualizado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda de 2 de octubre de 2018 y el proyecto de ordenanza actualizado del PUAE San Patricio.

El artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, establece que, en las subdivisiones y fraccionamientos de habilitación del suelo, se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario; al respecto es preciso señalar que el proyecto San Patricio corresponde a un fraccionamiento del suelo.

En el numeral 2.11 "*Red de Áreas Verdes Públicas y Equipamiento Público*" del informe técnico actualizado del 2 de octubre de 2018, revisado por el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo y suscrito por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, se manifestó que el proyecto entregará al Municipio del DMQ por concepto de áreas verdes públicas una superficie total de 69 519,45 m², cuya composición se muestra en el cuadro 5 incluido en el informe. El total de esta superficie corresponde al

QUINCE VEINTE

16,27% del área útil del proyecto. Adicionalmente entregará una superficie de 10 125,37 m², que corresponde al 2,37% del área útil del proyecto, para equipamientos públicos.

Las áreas a entregarse al Municipio se detallaron en el mapa 6 del informe en referencia.

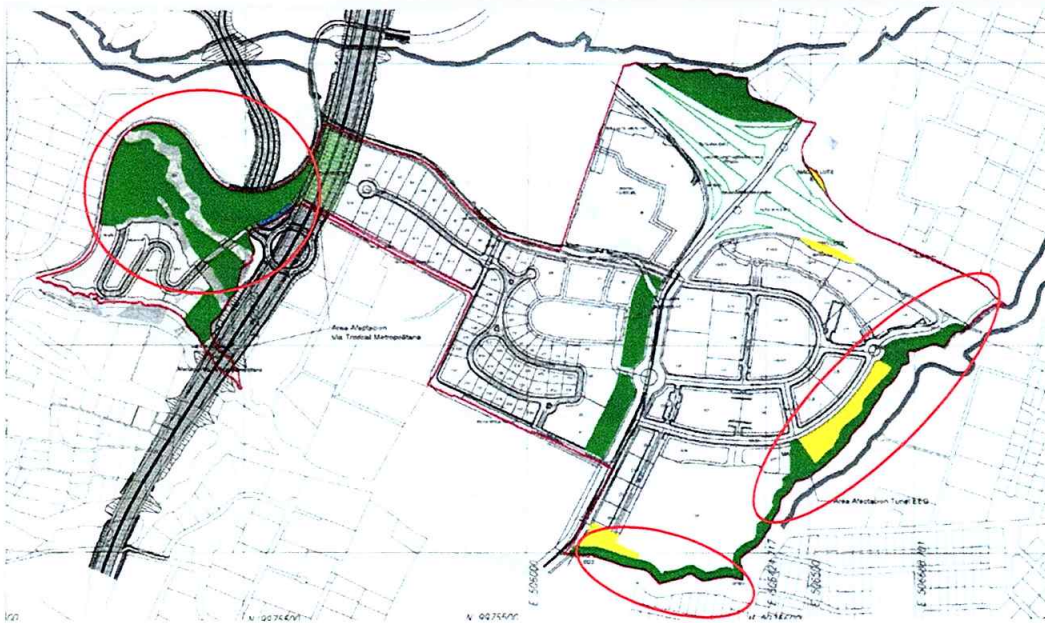
Adicionalmente, el numeral 2.16 del informe en mención, señala que las formas de ocupación de suelo y edificabilidad se basarán en las condiciones establecidas en el mapa 9 y en el cuadro 8, en donde se determinó como frentes mínimos 15, 20, 25, 30 y 40 metros.

Con respecto al 16,27% de áreas verdes y equipamientos públicos señalados, se evidenció que la transferencia de dominio a favor del municipio del DMQ fue realizada e inscrita en el Registro de la Propiedad el 12 de noviembre de 2019.

El numeral 1.3 *“Características Áreas verdes y equipamiento comunal”* del Anexo de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, contenido en la Ordenanza Metropolitana 172 de 30 de diciembre de 2011, vigente a la aprobación del PUAE Santa Mónica, señala que toda habilitación del suelo contemplará áreas verdes y de equipamiento, que deberán tener las siguientes características: se ubicarán con frente a una vía vehicular, el frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector y la relación máxima frente fondo será 1:5.

No obstante, en el mapa 6 *“Áreas verdes y Equipamiento Público”* del informe técnico de 2 de octubre de 2018 y en el plano 3 del anexo 1 del proyecto de Ordenanza, se evidenció que varias áreas verdes no cumplen con las características establecidas de proporción, para ser consideradas como áreas verdes, según lo estipulado en el anexo de Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, como se indica a continuación:

CIENTO VEINTIDOS



Las observaciones visualizadas en el plano se interpretan en el siguiente cuadro:

Identificación	Observación	Área (m2)
AV3	No tienen frente a una vía vehicular, sobrepasa la proporción frente fondo 1.5	3 705,99
AV5	sobrepasa la proporción frente fondo 1.5	16 905,33
CV	La Ciclovía no es considerada área verde	4 792,46
Total		25 403,78

Cuadro elaboración propia.

Del cuadro se desprende que 25 403,78 m2 no cumplen con las características para ser consideradas como área verde, por lo que al ser descontada de los 79 644,82 m2 que corresponde al área verde y equipamiento que otorgó el proyecto, se obtiene que 54 241,04 m2 es el área pública realmente otorgada, y corresponde al 12,70% del área útil urbanizable, porcentaje que no cumple el 15% mínimo requerido en el fraccionamiento del suelo conforme el artículo 424 del COOTAD.

Bajo este contexto, se está beneficiando al promotor del proyecto en 1 573 261,12 USD, que resulta de multiplicar 9 832,88 m2, que es la superficie correspondiente al 2,30% que falta para completar el 15% de área verde y equipamiento requerido, por 160 USD, que es el valor del suelo donde se ubica el proyecto, según la Ordenanza Metropolitana 196.

CIENTO VEINTIDOS /

Los integrantes de la Comisión de Uso de Suelo, expidieron los informes IC-O-2018-251 de 18 de septiembre de 2018 y IC-O-2019-016, de 21 de enero de 2019, en los que se emitió el dictamen favorable para poner en conocimiento del Concejo Metropolitano, en primer y segundo debate, respectivamente, el proyecto de ordenanza, dando lugar posteriormente a la aprobación de la Ordenanza Metropolitana 284 del PUAE San Patricio, que se sancionó el 25 de enero de 2019 por el Alcalde del DMQ.

El área verde y equipamiento del PUAE San Patricio, que ya fue transferido al MDMQ, no cumple con el 15% mínimo requerido, debido a que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo y los Secretarios de Territorio, Hábitat y Vivienda, al elaborar y suscribir los informes técnicos, en los que consideraron como área verde, espacios que no cumplen la proporción mínima requerida en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; y remitir los informes a la Comisión de Uso de Suelo, incumplimientos que tampoco fueron advertidos, emitiendo dictamen favorable con los informes IC-O-2018-251 de 18 de septiembre de 2018 e IC-O-2019-016, de 21 de enero de 2019, inobservando el numeral 1.3. "Áreas verdes y de equipamiento comunal", punto 3 del Anexo Reglas técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza Metropolitana 172 vigente a la aprobación de la Ordenanza 003-2019; y el artículo 424 del COOTAD; ocasionando que se genere un perjuicio por 1 573 261,12 USD, que corresponde al costo del área verde faltante para alcanzar el 15% exigido.

Se comunicó los resultados provisionales a los servidores que tienen relación con el examen especial, de acuerdo con el siguiente detalle:

Cédula o RUC	Cargo	Desde	Hasta	Oficio	Fecha
1708198930	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2015-03-14	2019-05-13	0373-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1715233373	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2019-05-16	2020-06-11	0375-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1714832159	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	12/06/2020	2021-08-31	0372-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1712209954	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (E)	03-06-2019	04-12-2019	0236-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1712226917	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0252-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1703289494	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0248-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1705052692	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0253-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06

CIENTO VEINTITRES

1709761322	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0249-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1715061345	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0251-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1716289598	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0250-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
17903817300 01	MALAGAGROUP S.A.			0275-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06

El Secretario de Territorio de Hábitat y Vivienda, mediante comunicación de 5 de abril de 2022, en respuesta a la comunicación de resultados provisionales, expresó:

“... los PUAE son instrumentos de planificación que definen normas especiales y específicas para dichos proyectos. Las ordenanzas de aprobación de los PUAE, por lo tanto, son actos legislativos especiales que regulan a detalle las condiciones técnicas y urbanísticas de tales proyectos en atención a sus particularidades territoriales. - El Código Civil ecuatoriano, en su artículo 12, establece que: “Cuando una ley contenga disposiciones generales y especiales que estén en oposición, prevalecerán las disposiciones especiales” ... Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS “(...)”.

En referencia al área verde donde se ubicará la ciclovía, el Secretario de la STHV comentó:

“... No se está entregando una ciclovía como área verde, sino la superficie de 4. 792,46 m2 de área verde en el que se desarrollará una ciclovía (...)”.

Lo señalado no modifica el comentario, ya que el área en mención no cuenta con las proporciones frente - fondo mínimas, según las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, a fin de que estas áreas puedan ser aprovechadas en espacios de recreación y esparcimiento para la comunidad, por lo que el comentario se mantiene.

El Secretario de Territorio de Hábitat y Vivienda, que actuó como Director Metropolitano de Políticas de Planeamiento del Suelo, respecto a la comunicación de resultados provisionales, mediante comunicación de 19 de abril de 2022, indicó:

“...Como se desprende de las normas citadas, los PUAE son herramientas que definen regulaciones especiales que se concertan con la Municipalidad. En concreto, estas regulaciones son recomendadas por las dependencias que forman parte de la Mesa Técnica y que son las mismas dependencias competentes para la determinación de las reglas técnicas a nivel general. Para el caso de los PUAE,

CIENTO VEINTICUATRO

sin embargo, la determinación que realizan no es de carácter general, como las reglas técnicas, sino de carácter específico para el proyecto en concreto.- ...- El MDMQ en cumplimiento con lo que determina el artículo 54 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; y el artículo 424 del COOTAD, en la planificación y concertación del PUAE San Patricio, aseguró el cumplimiento de obligación de entrega de al menos el 5% de áreas verdes y equipamientos públicos en el PUAE San Patricio. Es así que, conforme consta en el artículo 13 de la Ordenanza Metropolitana No. 284. se fijó una entrega a favor del municipio del 16,27% de áreas verdes y equipamientos públicos, transferencia de dominio que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad el 12 de noviembre de 2019 (...)"

El Asesor Legal de Malagagroup S.A, promotor del PUAE San Patricio, mediante comunicación de 28 de abril de 2022, respecto a la lectura del borrador de informe, señaló:

"... Dado su carácter especial es importante definir que el Código Civil ecuatoriano establece que: .- "Art. 12. - Cuando una ley contenga disposiciones generales y especiales que estén en oposición, prevalecerán las disposiciones especiales".- Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales son instrumentos de planificación complementarios que contienen definiciones urbanísticas especiales de acuerdo a lo que determina la norma...- ... Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el MDMQ y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS...- ... La Mesa Técnica de PUAE es la instancia técnica conformada por representantes de las entidades municipales competentes, permanentes y eventuales que, de acuerdo a la especificidad del PUAE sea necesario incorporar en el proceso de evaluación y aprobación. (...)"

De lo expuesto por lo auditados, los PUAES son instrumentos de planificación urbanística especial, los cuales tienen desarrollada su normativa basada en la ordenanza metropolitana 183 y las resoluciones STHV-12-2017 y STHV-17-2018, vigentes en el periodo de análisis del PUAE San Patricio, sin que en estas se señale expresamente las especificaciones técnicas de diseño urbano y arquitectónico para la construcción, distribución o ampliación de áreas verdes o vías, en consecuencia no existe la disposición especial que prevalezca por sobre la general.

Respecto a la normativa que hacen referencia los PUAE se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS, más no hace referencia a que el PUAE puede modificar las especificaciones de orden técnico mínimas para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad, las cuales se emitieron bajo la denominación de "Reglas Técnicas de

CIENTO VEINTICINCO

Arquitectura y Urbanismo". Por tanto, no se desconoce lo manifestado por el promotor, si bien se entregó una superficie de 4.792,46m² en calidad de área verde, esta no cumple con las especificaciones mínimas sobre las proporciones contenidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; por lo tanto, el comentario se mantiene.

Conclusión

El área verde y equipamiento del PUAE San Patricio, que ya fue transferido al MDMQ, no cumple con el 15% mínimo requerido, debido a que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo y los Secretarios de Territorio, Hábitat y Vivienda, al elaborar y suscribir los informes técnicos, en los que consideraron como área verde, espacios que no cumplen la proporción mínima requerida en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; y remitir los informes a la Comisión de Uso de Suelo, incumplimientos que tampoco fueron advertidos, emitiendo dictamen favorable con los informes IC-O-2018-251 de 18 de septiembre de 2018 e IC-O-2019-016, de 21 de enero de 2021, ocasionando que se genere un perjuicio por 1 573 261,12 USD, que corresponde al costo del área verde faltante para alcanzar el 15% exigido.

Recomendación

Al Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda

13. Conjuntamente con el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, verificarán que el porcentaje mínimo del área verde y de equipamiento comunitario que se trasfiere al MDMQ, cumpla con las características, criterios y requisitos para ser considerados como tal, conforme lo previsto en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Incumplimientos del convenio de pago en especie del PUAE HOLIDAY INN

El Alcalde Metropolitano de Quito, el 24 de enero de 2019, sancionó la Ordenanza Metropolitana 283, mediante la cual se aprobó el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "*Hotel Holiday Inn Quito Airport*".

En la Primera Disposición Transitoria de la Ordenanza en mención, se estableció que la Administración General, en un término de 30 días contados a partir de su sanción,

CIENTO VEINTE Y SEIS

prepare y suscriba el convenio que formalice el pago de la Concesión onerosa de derechos, en concordancia con lo establecido en la misma.

El Administrador General del GAD del DMQ, y la Vicepresidenta Ejecutiva de FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, representante del FIDEICOMISO HOTEL AEROPUERTO QUITO, suscribieron el “*Convenio de pago en especie entre el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito y el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, referente al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado “HOLIDAY INN QUITO AIRPORT” AG-2019-001, el 5 de abril de 2019; es decir, luego de 71 días de la sanción de la Ordenanza Metropolitana 283. La cláusula cuarta señala que la especie que el promotor se compromete a cancelar al GAD no podrá ser menor al valor de 451 590,86 USD; valor que podrá variar una vez obtenidos los informes técnicos de valoración, así como a través de la suscripción del “Acta de Definición de Valores”.*”

La cláusula tercera “*Objeto*” del convenio AG-2019-001 de 5 de abril de 2019, determinó que el objeto es que el promotor cancele a favor de la Municipalidad, las especies conforme el monto de la Concesión onerosa de derechos otorgados a su favor, y que se encuentran definidos en la Ordenanza Metropolitana 283 de 24 de enero de 2019, asegurando la cantidad, calidad y oportunidad (plazos) para la ejecución y/o entrega de las especies correspondientes, conforme el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE – HOLIDAY INN a favor del GAD, para cuyo efecto, las partes convienen las condiciones en las cuales debe realizarse el pago.

La letra c) del numeral 4 “*Subproceso seguimiento y evaluación*”, de la guía que regula el procedimiento para la suscripción, registro, seguimiento y custodia de convenios del DMDQ, incorporada a la Resolución de Alcaldía A 0009, de 23 de agosto de 2013, señala que el fiscalizador, siendo funcionario metropolitano, dependerá de un órgano ajeno al Administrador del Convenio; y la letra f) del mismo numeral, establece que el supervisor y fiscalizador deberán ser designados por la autoridad suscriptora del convenio e inmediatamente notificados una vez que se suscriba el mismo, a fin de que inicien su labor, es decir, en este caso le correspondía al Administrador General del DMDQ.

La cláusula novena del convenio en mención, señala que la administración estará a cargo del Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda o su delegado; la supervisión a cargo del Administrador General del Municipio del DMQ y la fiscalización por el

CIENTO NOVENA DE Y SEIS

responsable Administrativo Financiero de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, lo cual se contrapone a lo estipulado en el articulado anterior de la guía que regula el procedimiento para la suscripción, registro, seguimiento y custodia de convenios del DMDQ, por cuanto el Administrativo Financiero de la STHV pertenece a la misma dependencia del Administrador del convenio.

No obstante, el Administrador General del GAD del Distrito Metropolitano de Quito, por el período del 18 de septiembre de 2018 y el 13 de mayo de 2019, con oficio 00530 de 16 de abril de 2019, notificó al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, que actuó por el período comprendido entre el 14 de marzo del 2015 y el 13 de mayo de 2019, para que actúe en calidad de Administrador del Convenio, él o su delegado; y dentro del mismo oficio, le informó que la fiscalización estará a cargo del responsable Administrativo Financiero de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y le encargó notificar al fiscalizador, por encontrarse dentro de su dependencia, adjuntando una copia del presente oficio y convenio, pero no se evidenció que dicha designación se haya realizado.

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, por el período del 14 de marzo de 2015 al 13 de mayo de 2019, con memorando STHV-037-2019 de 9 de mayo de 2019, designó a un funcionario directivo 7 de la Dirección de Políticas y Planeamiento de Suelo, como administrador del convenio AG-2019-001, quien, con memorando STHV-DMPPS-2019-0026-M de 18 de septiembre de 2019, presentó su renuncia de carácter voluntario, y con memorando STHV-DMPPS-2019-0039-M de 30 de septiembre de 2019, presentó al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, el "*Informe de seguimiento definitivo del Convenio de Pago en especie del PUAE Holiday Inn. Quito Airport*", en cuya parte pertinente, señaló "... *Estado actual: hasta la fecha la EPMMOP no ha emitido las observaciones a los estudios presentados y tampoco ha generado el informe de valoración (...)*".

Desde el 19 de septiembre de 2019 al 1 de enero de 2020, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, por el período comprendido entre el 16 de mayo de 2019 y el 11 de junio de 2020, no delegó a ningún servidor municipal como administrador del convenio, por lo que, durante 104 días, es quien estuvo a cargo de la administración.

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, por el período comprendido entre el 16 de mayo de 2019 y el 11 de junio de 2020, con memorando STHV-2020-0002-M de 2
CIENTO VEINTIOCHO

de enero de 2020, designó a un servidor municipal 13, como nuevo administrador del convenio.

El Administrador General por el período comprendido entre el 8 de junio de 2020 y el 18 de abril de 2021, que actuó como supervisor, mediante oficios GADDMQ-AG-2020-0759-O y GADDMQ-AG-2020-0925-O de 23 de octubre y 26 de noviembre de 2020, respectivamente, solicitó e insistió al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, por el período comprendido entre el 12 de junio de 2020 y el 31 de agosto de 2021, remita: "...i) Un informe pormenorizado del estado de ejecución, avance y cronograma de actividades desarrolladas; ii) Un informe técnico y legal en el cual se determine con precisión las acciones que se deberán adoptar para precautelar los intereses públicos institucionales; y, iii) Estado de garantías otorgadas por los promotores de los indicados proyectos arquitectónicos a favor del GAD (...)"

El Administrador General, por el período comprendido entre el 8 de junio de 2020 y el 18 de abril de 2021, mediante memorando GADDMQ-AG-0548-M de 28 de noviembre de 2020, delegó a la Directora Metropolitana Financiera (E), la supervisión del convenio AG-2019-001, considerando que las funciones a desempeñar son del ámbito financiero.

Mediante oficio GADDMQ-AG-2020-1046-O de 28 de diciembre de 2020, el Administrador General, por el período comprendido entre el 8 de junio de 2020 y el 18 de abril de 2021, manifestó al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, por el período comprendido entre el 12 de junio de 2020 y el 31 de agosto de 2021, que el informe del Administrador del convenio remitido por él, mediante oficio STHV-2020-1012-O de 30 de noviembre de 2020, no contiene toda la información requerida; así como no se adjuntó los informes señalados en los puntos ii) y iii) de los referidos oficios; por otra parte, expresó que del informe en mención, se desprende que existen incumplimientos de las obligaciones establecidas en el referido instrumento por parte del Promotor, por lo que resulta imperativo que se adopten las acciones tendientes a precautelar los intereses municipales, para lo cual se debe aplicar estrictamente lo dispuesto tanto en la Ordenanza 294 que aprobó el PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport como en el respectivo convenio de pago; insistencia que fue realizada mediante oficio GADDMQ-AG-2021-0224-O de 26 de febrero de 2021 al no haber obtenido respuesta a su requerimiento.

Posteriormente, con oficio GADDMQ-AG-2021-0226-O de 26 de febrero de 2021, informó al Director Metropolitano Financiero (E), lo siguiente:

JENOVEINTINUEVE

“... Por lo expuesto, considerando que las funciones de supervisión para el caso que nos ocupa, están relacionadas al ámbito financiero, delego a Usted en calidad de Director Metropolitano Financiero, la Supervisión del Convenio de Pago en Especie suscrito entre el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito y el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, relacionado al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado “Holiday Inn Quito Airport” (...).”

El Servidor Municipal 13, administrador del convenio desde el 2 de enero de 2020 hasta el 30 de junio de 2021, mediante oficio PO-001-2021-O de 16 de agosto de 2021, entregó al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, por el período comprendido entre el 12 de junio de 2020 y el 31 de agosto de 2021, el informe de seguimiento del convenio de pago del PUAE Holiday Inn, en el que concluyó que ha sido imposible dar cumplimiento a las cláusulas del convenio, por los plazos relativamente cortos para la entrega de los estudios de la red vial, sumado al tiempo que demoró el promotor en contratar a la consultora que realizó los estudios, así como los tiempos que se han llevado en revisión, corrección y aprobación de los mismos, y a la repentina emergencia sanitaria, que dilataron los tiempos establecidos, manifestando que hasta la fecha de este informe, los estudios definitivos no han sido aprobados. Finalmente recomendó en su informe, que se analice la posibilidad de incorporar una adenda al convenio de pago en especies, donde se realice una reprogramación de los plazos a fin de recibir la totalidad de los estudios e iniciar con la ejecución de las obras para la ciudad.

Al respecto, no se evidenció ningún documento que demuestre acciones tomadas por parte del Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, por el período comprendido entre el 12 de junio de 2020 y el 31 de agosto de 2021, quien desde el 1 de julio de 2021, hasta el 31 de agosto de 2021, fecha de corte del presente examen, pasó a ser el administrador del convenio por estos 61 días, al no existir delegación realizada a otro servidor municipal.

De acuerdo a cláusulas del convenio, los plazos de los compromisos establecidos en este y de la Ordenanza Metropolitana 283, fueron los siguientes:

Cláusula	Numeral	Descripción	Plazo	Fecha de inicio	Fecha límite
Cuarta	4.1	Entrega de estudios y diseños definitivos	75 días	05/04/2019	19/06/2019
	4.2	Inicio de ejecución de obra vial derivada de los estudios	1 año	24/01/2019	24/01/2020

JENY TREINTA

	4.3	Inicio de pago monetario, en caso de no ejecutar la obra dentro de los 12 meses determinados	5 días, fenecido el plazo máximo de inicio de obra	25/01/2020	30/01/2020
Quinta	5.1	Informe de valoración definitiva de los estudios emitido por la EPMMOP	30 días	05/04/2019	05/05/2019
	5.2	Acta de Definición de Valores	30 días	21/03/2019	20/04/2019
Sexta		Vigencia de cumplimiento del Convenio (estudios e inicio de ejecución de obra)	15 meses	05/04/2019	05/07/2020
Décima segunda		Cobro de intereses por mora, al promotor, en caso de no entregar los estudios técnicos definitivos		Desde el 19/06/2019	
		Cobro de capital más intereses legales que generen		Desde el 30 de enero de 2020	

Fuente: Informe de administrador de convenio.

La cláusula octava del convenio AG-2019-001 determina que, en el caso de incumplimiento del cronograma de trabajo, calidad y cantidad de las especies objeto de este instrumento, El GAD podrá ejecutar la póliza de fianza legal entregada por el PROMOTOR, en proporción al incumplimiento generado, para lo cual el GAD conjuntamente con el PROMOTOR deberán suscribir el acta de liquidación en el que se evidencie los incumplimientos y los rubros a ser ejecutados a través de la garantía.

En cuanto al cumplimiento del pago en especie del convenio AG-2019-001, se evidenciaron las siguientes inconsistencias:

1. Con respecto a la entrega de estudios, considerando que la fecha límite de su entrega a la EPMMOP era el 19 de junio de 2019, la representante de FIDUNEGOCIOS, realizó su entrega en las siguientes fechas: 14 y 19 de agosto, 8 de octubre y 20 de noviembre de 2019. Es decir, el promotor no entregó los estudios técnicos definitivos dentro de los 75 días calendario desde la suscripción del convenio, de acuerdo a lo establecido en el numeral 4.1 de la cláusula cuarta del convenio.

Ante este incumplimiento, no se inició la ejecución de la póliza de fianza legal entregada por el promotor, en proporción al incumplimiento generado.

2. El numeral 4.3 del convenio señala que en el caso de que no se cumpla con el inicio de la obra antes de los 12 meses determinados, el promotor deberá efectuar el pago monetario, conforme los términos o plazos previstos, dentro de

SEPTIMO APELLADO Y UNO

los 5 días término de fenecido el plazo máximo de inicio de la obra. El tiempo límite para el inicio de la misma fue el 24 de enero de 2020, según lo establecido en el convenio y la Ordenanza Metropolitana 283; sin embargo, se evidenció que no se ha iniciado en la fecha establecida, según el numeral 4.2 de la cláusula cuarta del convenio.

3. Ante este incumplimiento no se realizó el pago monetario por parte del promotor, ni la administración del convenio inició el respectivo cobro de capital e intereses por mora a partir del 30 de enero de 2020; en el expediente emitido no se evidenció pago alguno o respaldos contables de que se haya realizado.
4. Con respecto al informe de valoración emitido por la EPMMOP, aparte de entregar los valores que son de la ejecución de la obra, la EPMMPOP no entregó la valoración de los estudios realizados por GEOVIAL, que forman parte del pago en especie de la Concesión onerosa de derechos del PUAE Holiday Inn, información cuya fecha límite era el 5 de mayo de 2019, y hasta el corte de esta acción de control, no ha sido remitido, sin que se evidencie documentación de su requerimiento.
5. Como no existe informe de valoración de los estudios, en consecuencia, tampoco se ha gestionado el acta de definición de valores, cuya fecha límite fue el 20 de abril de 2019 y hasta la fecha de corte del examen, no se ha realizado.
6. Respecto al plazo y vigencia del convenio, la fecha límite era el 5 de julio de 2020; sin embargo, han pasado 442 días, es decir más de un año, desde que feneció la vigencia del convenio, hasta la fecha de corte de la presente acción de control, sin que se haya aprobado los estudios definitivos ni los informes de valoración por parte de la EPMMOP, ni iniciado con la ejecución de la obra.
7. No se ha generado multas ni gestiones para recuperar los valores, como lo establece el convenio.
8. No se evidenció que se haya iniciado el proceso de ejecución de la póliza de fianza legal entregada por el Promotor, en proporción al incumplimiento generado, ni que exista acta de liquidación, aunque la póliza se encontraba renovada y vigente a la fecha de corte del presente examen.

Adicionalmente, desde el 16 de abril de 2019, fecha en que el Administrador General dispuso al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, que notifique la actuación como fiscalizador al Responsable Administrativo Financiero de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, hasta el 31 de agosto de 2021, fecha de corte de la presente acción de control, han pasado 868 días, sin que se haya realizado esta notificación, lo cual

CIENTO TREINTA Y DOS

evidencia la falta de control, seguimiento e información del convenio por parte de la Supervisión y Administración.

El Jefe Administrativo Financiero de la STHV, con memorandos STHV-UAF-2021-0882-M y STHV-UAF-2021-0887-M de 17 de diciembre de 2021, informó al Secretario de THV y al Administrador General, lo siguiente:

“... a usted debo indicar que hasta la presente fecha no he sido notificado como fiscalizador del Convenio de Pago en Especie entre el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito y el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, Referente al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Denominado “Holliday Inn Quito Airport” (...).”

El 12 de enero de 2022, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, con oficio STHV-2022-0068-O, comunicó al equipo auditor que, conforme lo descrito en el Convenio de pago en Especie AG-2019-001, la notificación al fiscalizador la debió realizar el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, sin embargo señaló, que existe una inobservancia de la Resolución A 009 de 23 de agosto de 2013 sobre tal designación, indicando que no puede notificar a un funcionario de la misma dependencia municipal.

De los hechos analizados, se desprende que, el Administrador General, por el período comprendido entre el 18 de septiembre de 2018 y el 13 de mayo de 2019, al preparar y suscribir el convenio 71 días luego de la sanción de la Ordenanza Metropolitana 283, y al haber establecido en este, funciones de fiscalización a un servidor que pertenece a la misma dependencia del Administrador del convenio, y además al no haberlo designado directamente; inobservó lo dispuesto en la Primera Disposición Transitoria de la referida normativa municipal, que disponía que se suscriba el convenio en un término de 30 días contados a partir de su sanción; y las letras c) y f) del numeral 4 “Subproceso seguimiento y evaluación”, de la guía que regula el procedimiento para la suscripción, registro, seguimiento y custodia de convenios del DMDQ, incorporada a la Resolución de Alcaldía A 0009, de 23 de agosto de 2013.

El Promotor del PUA Holiday Inn Quito Airport, al no cumplir con el convenio de pago en especie y/o cancelar monetariamente en el plazo señalado, el valor de 451 590,86 USD por Concesión onerosa de derechos, inobservó sus obligaciones establecidas en el numeral 5.3 y la cláusula tercera “Objeto” del convenio AG-2019-001 de 5 de abril de 2019; y el artículo 21 “Forma de pago de la COD” de la Ordenanza 283 de 21 de enero de 2019.

CIENTO TREINTA Y TRES

No se cumplió con el objeto del convenio AG-2019-001 para el pago en especie de la CODE del PUAE Holiday Inn, debido a que el Administrador General que actuó como Supervisor del convenio, no designó a su fiscalizador; el promotor inmobiliario no entregó los estudios definitivos; los Directores Metropolitanos Financieros, que por delegación actuaron como supervisores del convenio; los Secretarios de Territorio, Hábitat y Vivienda; el Funcionario Directivo 7 y el Servidor Municipal 13, que actuaron como administradores del convenio, no controlaron ni dieron el seguimiento para el cabal cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del convenio, como son: el acta de definición de valores, el pago monetario por parte del promotor al no iniciar la obra en los plazos establecidos, tampoco ejecutaron la póliza de fianza legal por los incumplimientos, ni generaron ninguna acción para el inicio de cobro por la vía coactiva; por lo que inobservaron las letras c) y f) del numeral 4 de la Guía que Regula el Procedimiento para Suscripción, Registro, Seguimiento y Custodia de Convenios del MDMQ de 23 de agosto de 2013, el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana 283, las cláusulas tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima, octava, novena, décimo segunda y décimo tercera del convenio AG-2019-001, lo que ocasionó que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no reciba 451 590,86 USD, correspondiente al pago de la concesión onerosa de derechos.

Se comunicó los resultados provisionales a las personas relacionadas con el examen especial, de acuerdo con el siguiente detalle:

Cédula de ciudadanía	Cargo	Desde	Hasta	Oficio	Fecha
1708198930	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2015-07-01	2019-05-15	0373-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1715233373	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2019-05-16	2020-06-11	0375-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1714832159	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	12/06/2020	2021-08-31	0372-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1705600227	Servidor Municipal 13	01/05/1989	30/06/2021	0243-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
0908700420	Director Metropolitano Financiero	18/01/2021	31/08/2021	0029-0012-DNA5-GAD-2021	2021-10-28
1705634549	Administrador General del GAD	18/09/2018	13/05/2019	0242-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1715648968	Funcionario Directivo 7 DPPS	22/10/2018	30/09/2019	0238-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06

CIENZO TREINZA Y QUINONES

1712709060	Administrador General del GAD	23/06/2020	18/04/2021	0240-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1707735138	Directora Metropolitana Financiera (E)	01/03/2019	6/06/2019	0338-0012-DNA5-GAD-2021	19/04/2022

El Administrador General, que actuó como supervisor, mediante oficio GADDMQ-AG-2022-0419-O de 14 de abril de 2022, en respuesta a la comunicación de resultados provisionales, manifestó:

"... En relación con la obligación general de monitoreo, en mi periodo de gestión como Administrador General, mediante oficio No. GADDMQ-AG-2020-0759-O de 23 de octubre de 2020, manifesté que "el informe de gestión de mi antecesora no se ha logrado identificar el estado o acciones ejecutadas" respecto del Convenio de Pago en Especie AG-2019-001. En consecuencia, solicité al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda que, en su calidad de administrador del Convenio, "responsable de velar por el cumplimiento de las obligaciones", remita: .- i. Un informe pormenorizado del estado de ejecución, avance y cronograma de actividades desarrolladas; .- ii. Un informe técnico y legal en el cual se determine con precisión las acciones que se deberán adoptar para precautelar los intereses públicos institucionales; y, .- iii. Estado de garantías otorgadas por los promotores de los indicados proyectos arquitectónicos a favor del GAD .- La solicitud transcrita no fue atendida oportunamente por el Administrador del Convenio. Por ende, reiteraré mi petición en los oficios: No. GADDMQ-AG-2020-0925-O de 26 de noviembre de 2020, No. GADDMQ-AG-2020-1046-O de 28 de diciembre de 2020; y GADDMQ-AG-2021-0224-O de 26 de febrero de 2021..."

En relación con la obligación del supervisor de emitir los informes de monitoreo respectivos, en los términos de la Guía de Convenios, esta responsabilidad se configura, siempre y cuando, de forma previa, se cuente con "los informes técnico y financiero del Administrador del Convenio". Durante mi periodo como supervisor, el administrador no remitió los informes mencionados. Por ende, no se configuró el requisito de procedencia para la emisión del informe de monitoreo (...)"

La Directora Metropolitana Financiera, que actuó como supervisora del convenio, mediante comunicación recibida el 28 de abril de 2022, en respuesta a la lectura del borrador de informe, señaló que:

"...En mi calidad de Supervisora, mediante Memorando Nro. GADDMQ-DMF-2020-1338-M (ANEXO 3) de 8 de diciembre de 2020, solicité al Arq. ... Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda lo siguiente: .- "En mi calidad de Supervisora, solicito se sirva dar cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. A-0009 de 23 de agosto de 2013, que emite la Guía que Regula el Procedimiento para la Suscripción, registro, Seguimiento y Custodia de Convenios del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Por cuanto es menester mencionar que mediante el Oficio Nro. GADDMQ-AG-2020-0925-O de 26 de noviembre de 2020, se solicito (sic) de manera perentoria la siguiente información... Por cuanto solicito se remita

CIEN TO APEIN TO 7 CINCO

la información requerida en el menor tiempo posible” .- Cabe mencionar que hasta que estuve como Directora Metropolitana Financiera, el 18 de enero de 2021 no tuve respuesta alguna de la solicitud requerida (...).”

El Administrador General, por el período comprendido entre el 18 de septiembre de 2018 y el 13 de mayo de 2019, señaló que su actuación fue desarrollada de manera responsable, transparente y técnica, garantizando así los intereses públicos institucionales y evitando cualquier perjuicio económico a la municipalidad.

El Funcionario Directivo 7, que participó como administrador del convenio, mediante comunicación de 27 de abril de 2022, en respuesta a la lectura del borrador de informe, manifestó que la delegación que se le realizó, no tomó en consideración que durante el tiempo que trabajó en la STHV ejercía como funcionario de libre remoción, es decir que no era servidor de carrera o nombramiento, como lo sugirió el Administrador General del Municipio, en el oficio 0530 de 16 de abril de 2019, y tampoco fue ratificado a la designación de administrador por parte del Secretario de Territorio, hábitat y vivienda, luego de lo solicitado por la Dirección Metropolitana de Gestión Documental y Archivo.

Las acciones señaladas no justifican que los servidores en mención, no cumplan las gestiones establecidas en el convenio, por lo tanto, lo mencionado no modifica el comentario.

El Director Metropolitano Financiero, mediante comunicación de 27 de abril de 2022, en respuesta a la lectura del borrador de informe, señaló que desde la fecha en que fue delegado como supervisor del convenio AG-2019-001, es decir desde el 26 de febrero de 2021, buscó obtener la información sobre el estado y condiciones del convenio, sin embargo pese a las solicitudes desde julio de 2021 la información por parte del administrador del convenio fue remitida el 26 de noviembre de 2021, por lo que no fue posible emitir informes ni realizar el análisis pertinente antes de esa fecha.

La designación como supervisor del convenio fue el 26 de febrero y el primer oficio de gestión lo realizó en julio de 2021, es decir luego de 5 meses de encontrarse en funciones, por lo que lo expresado no modifica el comentario.

La vicepresidenta ejecutiva de FIDUNEGOCIOS S.A., mediante comunicación de 3 de mayo de 2022, en respuesta a la lectura del borrador de informe, manifestó que de las
CIENTO TREINTA Y SEIS

estipulaciones citadas se observó que el cumplimiento de las obligaciones por parte de su representada en su calidad de PROMOTORA quedó supeditado a las acciones que debían cumplir la Administración general, el gerente de la EPMMOP y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; dependencias cuyos titulares ejercían, el primero, las funciones de supervisor del convenio; y el tercero, las funciones de Administrador del Convenio. La elaboración de dichos estudios requería de una participación activa, oportuna y eficiente del administrador del convenio, quien, en la fase de ejecución, debía conforme la Resolución A-0009 de 23 de agosto de 2013, emitir informes parciales y finales, a la vez que mantener una coordinación y comunicación activa con el Promotor, a efectos de asegurar la ejecución de los compromisos asumidos en el Convenio.

Señaló además que era obligación de la EPMMOP emitir el informe de valoración en un plazo de 30 días desde el 5 de abril de 2019, a fin de que se sea aprobado por el Administrador Zonal y el Administrador del convenio para suscribir el Acta de Valores, sin embargo, la empresa pública incumplió con dicha obligación; los continuos cambios del administrador del convenio ocasionaron que no se pueda coordinar la entrega de dichos informes oportunamente, para que se efectuara la valoración y se suscriba el Acta mencionada, por lo que señala no fue responsabilidad de la Promotora que no se haya generado la documentación que habilitaba la ejecución del convenio, lo que tornó imposible definir el valor de los estudios que debió ser devengado del valor total del convenio.

A pesar de los incumplimientos y falta de seguimiento y gestión por parte de los servidores municipales, era obligación de la promotora entregar los estudios oportunamente a fin de que las observaciones realizadas por los encargados de su revisión, sean subsanadas dentro de los plazos establecidos en el convenio y se cumpla el objeto del mismo.

Conclusión

No se cumplió con el objeto del convenio AG-2019-001 para el pago en especie de la CODE del PUAE Holiday Inn, debido a que el Administrador General que actuó como Supervisor del convenio, no designó a su fiscalizador; el promotor inmobiliario no entregó los estudios definitivos; los Directores Metropolitanos Financieros, que por delegación actuaron como supervisores del convenio; los Secretarios de Territorio, Hábitat y Vivienda; el Funcionario Directivo 7 y el Servidor Municipal 13, que actuaron

CIENZO TREINID Y SAETE

como administradores del convenio, no controlaron ni dieron el seguimiento para el cabal cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del mismo, como son: el acta de definición de valores, el pago monetario por parte del promotor al no iniciar la obra en los plazos establecidos, tampoco ejecutaron la póliza de fianza legal por los incumplimientos, ni generaron ninguna acción para el inicio de cobro por la vía coactiva, lo que ocasionó que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no reciba 451 590,86 USD, correspondiente al pago de la concesión onerosa de derechos.

Recomendación

Al Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

14. Cuando se suscriban convenios de pago para el cobro de la concesión onerosa de derechos, dispondrá a quien delegue en calidad de supervisor del convenio, nombre al administrador y fiscalizador, para que exijan el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones establecidas, con la finalidad de que los promotores entreguen el beneficio justo y equitativo, que le corresponde a la municipalidad por este concepto.

Parque lineal establecido como espacio público y área verde del PUAE VEDERE TECTUM, incumple con la normativa municipal

El Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito con oficio SGC-2017-2761, de 29 de septiembre de 2017, remitió el expediente del proyecto VEDERE TECTUM, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con el fin de actualizar el informe de su viabilidad conforme la Ordenanza Metropolitana 183.

En el "INFORME TÉCNICO" de 8 de mayo de 2018, suscrito por el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento de Uso de Suelo, emitió el criterio técnico favorable, para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial VEDERE TECTUM, en cuyo numeral 6 "PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA" del informe en mención, se señala:

"... Las dos edificaciones propuestas en el proyecto se desarrollarán bajo el régimen de propiedad horizontal, ofreciendo una oferta de vivienda combinada con oficinas y comercio, que contemplan su integración urbanística con el entorno circundante; así como, las soluciones de integración a la red vial existente, generando un aporte arquitectónico por sus diseños formales y espaciales, a través de los siguientes componentes:.- a) Un parque lineal equipado

CUENTA TREINTA Y OCHO

completamente por los promotores del proyecto, con una superficie aproximada de 1. 200,00 m2, que se emplazará en el borde superior de quebrada ubicado en la parte sur del predio, este parque mantendrá condiciones de acceso y uso restringido por motivos de seguridad, será de propiedad privada y de uso público; con horarios de acceso al público que se regirán conforme al plan de manejo elaborado por los promotores en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (...)”.

En el numeral 6.3 “ESPACIO PÚBLICO Y AREAS VERDES”, se indica:

“... El parque lineal tiene una superficie aproximada de 1.200,00 m2, y, estará compuesto por diferentes plataformas adaptadas a la topografía que se emplazarán dentro de los 10 m de franja de protección de la quebrada El Tejar. Contará con diversos espacios, tanto de circulación, estancia, disfrute del paisaje y vegetación endógena (...)”.

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda Con oficio STHV-DMPPS-2417 de 28 de mayo de 2018, remitió al Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, el expediente actualizado del proyecto VEDERE TECTUM, para que se continúe con su tratamiento como PUAE, en el cual se adjuntó el informe en mención. El Sub Procurador Metropolitano con oficio PRO-3206-2015, de 6 de agosto de 2018, emitió el criterio legal favorable para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial VEDERE TECTUM.

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda el 4 de octubre de 2018, entregó a la Comisión de Uso de Suelo, el expediente actualizado del proyecto referido.

Los integrantes de la Comisión de Uso de Suelo, con informe IC-O-2018-252 de 9 de octubre de 2018, emitieron dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano, conozca en primer debate, el proyecto de Ordenanza Metropolitana del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial VEDERE TECTUM, mismo que, en su numeral 2.3, hizo referencia al informe técnico emitido por la STHV, en el cual indicó:

“... En virtud de lo anteriormente expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite criterio técnico favorable para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Vedere Tectum” (...)”.

De igual forma, el 22 de marzo de 2019 la Comisión de Uso de Suelo, con informe IC-O-2019-104, emitió dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana.

CIENTO TREINTA Y NUEVE

El 9 de mayo de 2019, el Alcalde Metropolitano de Quito sancionó la ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial 002 "VEDERE TECTUM", que establece las regulaciones aplicables para la edificación del PUAE, en su parte pertinente, señala:

"... Artículo 5.- Condiciones urbanísticas específicas. - El Proyecto contemplará las siguientes condiciones específicas: - a) Usos: El uso de suelo principal es Residencial urbano 3 (RU3) y usos complementarios de servicios de oficinas y comercio.- b) Entorno: la generación de áreas verdes y espacio privado de acceso público, comprende:- ...- i. Un parque lineal que se emplazará en el borde superior de quebrada El Tejar que se encuentra en la parte sur del predio (...)"

El artículo 12 "Espacio privado de uso público y áreas verdes" del cuerpo legislativo referido determina el mismo contenido que se estableció en el numeral 6.3 "Espacio Público y Áreas Verdes" del informe técnico de la STHV de 8 de mayo de 2018.

El numeral 5 del literal a) "Obligaciones y Aportes Urbanísticos al Espacio Público en Áreas Verdes y Equipamiento" del artículo 6 "Aportes Urbanísticos" de la Resolución STHV-12-2017, que se expidió el 18 de diciembre de 2017, vigente a la fecha de aprobación del proyecto, establece el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales y señala:

"... No serán computables como áreas verdes y equipamientos públicos los bordes de quebrada y sus áreas de protección ... Tampoco lo serán las áreas con características morfológicas, topográficas o de limitada accesibilidad, que impidan o limiten su utilización como espacio público (...)"

El literal b) del numeral 2 del artículo 78 "Especificaciones técnicas de la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal", de la Ordenanza Metropolitana 172 de 30 de diciembre de 2011, codificado en el literal b) del numeral 2 del artículo 2170 de la Ordenanza 001-2019 de 21 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal, estipula:

"... Las áreas de protección de ríos, quebradas o taludes, no serán consideradas como parte de la contribución de zonas verdes ni equipamiento comunal (...)"

El artículo 1 de la Ordenanza Metropolitana 183 de 13 de septiembre de 2017, vigente a la fecha de aprobación del proyecto, y el literal l) del artículo IV.1.369 del Código Municipal, establece que los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) son instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral, de iniciativa pública o privada; que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que requieran determinaciones diferentes a las establecidas en el plan de uso y ocupación del suelo (PUOS), siempre que constituyan

CIERRE COMPROMISO

aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio de derecho a la ciudad.

El artículo 6 "Aportes Urbanísticos" del capítulo II de la Resolución STHV-12-2017 de 18 de diciembre de 2017, establece las obligaciones y aportes urbanísticos al espacio público, áreas verdes y equipamiento para los PUAES. De acuerdo a lo señalado, y una vez analizado el anexo gráfico de la implantación del proyecto, contenido en el informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el parque lineal que se aprobó como parte de los aportes urbanísticos del PUAE, se encuentra emplazado en la zona de protección de quebrada, por lo que su implantación incumple con la normativa municipal; además que esta área al localizarse al interior del PUAE, beneficia y sirve directamente al proyecto, sin permitir que sea accesible al público, como lo determina conceptualmente los aportes urbanísticos.

De lo señalado, se desprende que el área entregada como espacio privado de uso público y área verde, corresponde a 1 200 m², área que se aprobó como aporte urbanístico a pesar de que se encuentra ubicada en el borde de quebrada y área de protección, cuyo acceso estaría restringido al público en general, inobservando lo señalado en la normativa municipal.

En la inspección física realizada por el equipo técnico de la Contraloría General del Estado, conjuntamente con el promotor y representantes de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, conforme consta en el Acta suscrita el 19 de enero de 2022, se evidenció que el proyecto está en construcción y que el área del boulevard aún no se está ejecutando, solo se encuentra proyectado en los planos.

Con la Ordenanza 183 se aprobó el PUAE VEDERE TECTUM, estableciéndose como aporte urbanístico un parque lineal proyectado sobre una franja de quebrada, debido a que, el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo y el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, al revisar y suscribir el informe técnico de 8 de mayo de 2018, no tomaron en cuenta que ésta área no puede ser considerada como parte de la contribución de zonas verdes y equipamiento comunal; y al remitir el mencionado documento con estas observaciones a la Comisión de Uso de Suelo, quien no advirtió de dichos errores al pronunciarse favorablemente, mediante los informes IC-O-2018-252 e IC-O-2019-104 de 9 de octubre de 2018, y 22 de marzo de 2019, con base a los cuales se debatió la Ordenanza Metropolitana del PUAE VEDERE TECTUM, aspectos

QUINTO SUPLENTE 7 UNO

que tampoco fueron detectados por el Subprocurador Metropolitano, ya que emitió el criterio legal favorable en estas condiciones; inobservando el numeral 5 del literal a) del artículo 6 "Aportes Urbanísticos" de la Resolución STHV-12-2017 de 18 de diciembre de 2017, el numeral 2 del artículo 78 de la Ordenanza 172 y el artículo 1 de la Ordenanza 183, artículo 67 y el literal b) del numeral 2 del artículo 2170 del Código Municipal vigente, ocasionando que, a más de que se ponga en riesgo a los potenciales usuarios, no preste ningún servicio y beneficio a la comunidad del sector.

Se comunicó los resultados provisionales a las personas relacionadas con el examen especial, de acuerdo con el siguiente detalle:

Cédula de ciudadanía	Cargo	Desde	Hasta	Oficio	Fecha
1708198930	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2015-07-01	2019-05-15	0373-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1715233373	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2019-05-16	2020-06-11	0375-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1714832159	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	12/06/2020	2021-08-31	0372-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1710547256	Subprocurador Metropolitano	2014-12-08	2021-05-02	0260-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1712226917	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0252-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1703289494	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0248-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1705052692	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0253-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1707364087	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0259-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1709761322	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0249-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1715061345	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0251-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1716289598	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0250-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1715842413	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0254-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-07

CIENTO CINCUENTA Y DOS

1703090355	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0256-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
------------	---	------------	------------	-------------------------	------------

El Secretario de Territorio de Hábitat y Vivienda, en el período de acción de 14 de marzo de 2015 hasta el 13 de mayo de 2019, y el Integrante de la Comisión de Uso Suelo, con comunicaciones de 5 y 27 de abril de 2022 respectivamente, en contestación a la comunicación de resultados provisionales, en los mismos términos expresaron:

“... El artículo 2209.-Áreas de protección de quebradas del código municipal, en su numeral 4 señala lo siguiente: - Artículo 2209.- Áreas de protección de quebradas.- 4. El área de protección se constituye en el retiro de construcción. - En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección (...).”

De conformidad al artículo 1 de la Ordenanza Metropolitana 183, normativa expedida para los PUAEs, establece que son instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral, con determinaciones de uso y ocupación de suelo diferente a la PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos que mejoren la contribución de áreas verdes y espacios públicos; es decir , para este caso del proyecto VEDERE TECTUM, el aporte urbanístico otorgado para ser aprobado como PUAE, es una contribución de área verde, la cual según el artículo 78 “Especificaciones técnicas de la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal”, de la Ordenanza Metropolitana 172 de 30 de diciembre de 2011 y el literal b) del artículo IV.78 del Código Municipal, no se podía constituir en un área de protección de quebrada, aspecto que también se establece en el numeral 5 del literal a) “Obligaciones y Aportes Urbanísticos al Espacio Público en Áreas Verdes y Equipamiento” del artículo 6 “Aportes Urbanísticos” de la Resolución STHV-12-2017 de 18 de diciembre de 2017, que señala: “...No serán computables como áreas verdes y equipamientos públicos los bordes quebrada y sus áreas de protección...”, por lo tanto el comentario no se modifica

El Integrante de la Comisión de Uso Suelo, mediante comunicación de 18 de abril de 2022, en respuesta a la comunicación de resultado provisionales, expresó:

“... La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico” (lo subrayado es de mi autoría); deben contar, como

CIENTO OCHENTA Y TRES

efectivamente constan de los informes técnicos y lineamientos técnicos específicos aplicables para garantizar un adecuado desarrollo del PUAE y su integración al contexto territorial emitidos por la Secretaria de territorio de hábitat y vivienda (STHV) que sustentan el respaldo técnico de la ordenanza (...)”.

La Comisión de Uso de Suelo de conformidad a las atribuciones expedidas en el Código Municipal, tiene que estudiar y emitir dictámenes de las propuestas de proyectos puestas en su conocimiento, mismas que se someterán posteriormente a la aprobación del Concejo Metropolitano, por lo cual, se emitió un informe que tenía que ser analizado apegado a la normativa legal vigente previo a su suscripción, por lo que no se modifica el comentario.

Conclusión

Con la Ordenanza 183 se aprobó el PUAE VEDERE TECTUM, estableciéndose como aporte urbanístico un parque lineal proyectado sobre una franja de quebrada, debido a que, el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo y el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, al revisar y suscribir el informe técnico de 8 de mayo de 2018, no tomaron en cuenta que ésta área no puede ser considerada como parte de la contribución de zonas verdes y equipamiento comunal; y al remitir el mencionado documento con estas observaciones a la Comisión de Uso de Suelo, quien no advirtió de dichos errores al pronunciarse favorablemente, mediante los informes IC-O-2018-252 e IC-O-2019-104 de 9 de octubre de 2018, y 22 de marzo de 2019, con base a los cuales se debatió la Ordenanza Metropolitana del PUAE VEDERE TECTUM , aspectos que tampoco fueron detectados por el Subprocurador Metropolitano, ya que emitió el criterio legal favorable en estas condiciones, ocasionando que, a más de que se ponga en riesgo a los potenciales usuarios, no preste ningún servicio y beneficio a la comunidad del sector.

Recomendación

Al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

15. Dispondrá y vigilará que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, previo a emitir los informes técnicos para la aprobación de Proyectos Urbano Arquitectónicos Especiales, compruebe que las propuestas de los aportes

CUARENTA Y CUATRO

urbanísticos, se enmarquen dentro de normativa municipal, de tal manera que brinde un servicio de calidad y seguridad a los usuarios.

No se estableció el instrumento legal para el cálculo de la concesión onerosa para todo tipo de transformación, edificabilidad y aprovechamiento del suelo

La Ley Orgánica Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 72 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 de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos de 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.

Mediante la Ordenanza Metropolitana 0183 de 13 de septiembre de 2017, codificada en el Título VII del Código Municipal de la Ordenanza Metropolitana 001, se reguló la Concesión onerosa de derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, PUAES, cuyo objeto fue regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro por clasificación, uso y zonificación en el DMQ para PUAES, proyectos entendidos como instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectura integral, de iniciativa pública o privada.

El Consejo Metropolitano mediante Ordenanza 003 de 2 de mayo de 2019, emitió las normas relacionadas con el incremento de pisos, por suelo creado, en Proyectos ecoeficientes ubicados en las áreas de influencia del sistema metropolitano de transporte y proyectos ubicados en las zonas urbanísticas de asignación especial (ZUAE), estableciendo la Concesión onerosa de derechos (COD) por suelo creado, como instrumento de financiamiento del desarrollo urbano, por el otorgamiento de un mayor aprovechamiento urbanístico expresado en el incremento de edificabilidad, la cual se calcula sobre los derechos urbanísticos adicionales a los establecidos en el PUOS.

CIENTO CUARENTA Y CINCO

El pago de este beneficio económico en los proyectos para incremento de número de pisos por suelo creado, aprobados antes de la expedición de la fórmula de cálculo para la concesión onerosa, se tramitó mediante la modalidad de contribución especial, para lo cual se utilizó la fórmula establecida en la Ordenanza Metropolitana 106 de 4 de julio de 2011, que determinó el Régimen Administrativo de Incremento de Número de Pisos y Captación del Incremento Patrimonial por Suelo Creado en el DMQ.

En la Ordenanza Metropolitana OT-001-2019 de 5 de noviembre de 2019, mediante la cual se expidió la modificatoria de la Ordenanza Metropolitana 0127, de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), modificada por las Ordenanzas Metropolitanas 0192 de 20 de diciembre de 2017 y 210 de 12 de abril de 2018, mediante la cual se cambió el uso y ocupación del suelo de 8 predios, sin que se haya evidenciado un cálculo de Concesión onerosa de derechos, debido a que no existió el instrumento para realizarlo.

En el expediente del proceso en mención, previo a la aprobación de la Ordenanza Metropolitana OT-001-2019, se observó que en la mesa de trabajo 003 del Concejo Metropolitano de Quito, de 12 de septiembre de 2019, se analizaron 10 casos adicionales que fueron ingresados al proceso de actualización del PUOS, por solicitud edilicia, y se dispuso a la STHV elaborar un análisis económico sobre los montos de Concesión onerosa de derechos que cada uno de los casos en mención debería pagar a favor del Municipio de Quito en compensación por el cambio de uso y ocupación de suelo propuesto, por lo que, con oficio STHV-2019-0123-O de 16 de octubre de 2019, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió el alcance al criterio técnico respecto de los 10 casos adicionales que formaron parte de la matriz de cambios 2019 y se adjuntó la matriz de montos por Concesión onerosa de derechos para cada uno de los casos adicionales, utilizando la fórmula establecida para los PUAES, que no es aplicable para este tipo de transformación; si bien estos valores fueron considerados como referenciales, no se pudo establecer ningún valor como pago de concesión onerosa, y en algunos casos se utilizaron medios como compensación y homologación.

El artículo I.1.48 "*Ámbito de las comisiones*" el Código Municipal sancionado el 29 de marzo de 2019, establece que la Comisión de Uso de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, es la responsable de estudiar elaborar y proponer al concejo proyectos normativos para definir estrategias de desarrollo urbanístico del distrito primordialmente regulaciones de uso y ocupación del suelo y de proponer reformas a los instrumentos

CIENTO CUARENTA Y SEIS

de planificación y gestión constante en la normativa de suelo, para lograr un crecimiento ordenado y armónico de la ciudad.

En el literal b) del artículo 1 de la Resolución A0003 de 4 de mayo de 2012, se delegó a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, la elaboración y expedición de instrucciones administrativas y flujos de procedimientos específicos de cada uno de los instrumentos de gestión para la habilitación del suelo, y, en el literal c) del citado artículo, la realización de reglas técnicas para la habilitación del suelo y edificación en el DMQ; sin embargo, los Secretarios de Territorio, Hábitat y Vivienda, no realizaron los instructivos y flujos de procedimientos para que se establezca un cálculo de la concesión onerosa para cualquier tipo de transformación, edificabilidad y aprovechamiento de suelo, que no sean PUAEs ni ecoeficientes.

El Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, mediante oficio 1107 de 28 de marzo de 2016, informó al auditor interno del DMQ, las funciones y responsabilidades extraídas de los informes técnicos de la Unidad Desconcentrada de Recursos Humanos del cargo de Director Metropolitano de Políticas de Planeamiento del Suelo, siendo el encargado de elaborar políticas de planeamiento territorial para el DMQ y la normativa sobre el uso de suelo y la forma de ocupación en el territorio distrital; así como del cargo de Director Metropolitano de Gestión Territorial, encargado de liderar la emisión de políticas y lineamientos respecto a edificabilidad, regularización del suelo, normas y procedimientos a ser aplicados en la STHV y asesorar al nivel legislativo presentando propuestas de ordenanzas en el ámbito de su competencia.

A partir de la vigencia de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, las Comisiones de Uso de Suelo y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, no elaboraron ni propusieron el instrumento legal para el cálculo de la Concesión onerosa de derechos para todo tipo de transformación de suelo, determinando este mecanismo de venta de derechos urbanísticos únicamente para proyectos especiales como los PUAES a partir de 12 de septiembre de 2017 y ecoeficientes desde 2 de mayo de 2019.

El artículo 35 "*Deberes y atribuciones de las comisiones*", del Código Municipal contenido en la Ordenanza 001-2019 de 7 de mayo de 2019, define los deberes y atribuciones de las comisiones permanentes:

CIENTO CUARENTA Y SIETE

- ... a. Emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas propuestos en su conocimiento.*
- b. Estudiar los proyectos, planes y programas sometidos por la Alcaldesa o Alcalde al Concejo, para cada una de las ramas propias de la actividad metropolitana y emitir dictamen razonado sobre los mismos.*
- c. Proponer al Concejo proyectos de ordenanza de su competencia, acuerdos o resoluciones a fin de cumplir las funciones y atribuciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;*
- d. Conocer y examinar los asuntos que le sean propuestos por la Alcaldesa o Alcalde, emitir conclusiones, recomendaciones y dictámenes a que haya lugar, cuando sea el caso;*
- e. Realizar inspecciones in situ a los lugares o inmuebles cuyo trámite se encuentre en estudio o análisis de la comisión cuando el caso lo amerite o convocar a mesas de trabajo con la participación del personal técnico y legal que considere conveniente a fin de expedir el informe respectivo al Concejo, para lo cual la presidenta o presidente de la comisión designará al funcionario responsable de realizar el informe de inspección o mesa de trabajo, según corresponda (...).*

El artículo 51 “*Informes de las comisiones*”, del mismo Código Municipal, señala que las comisiones emitirán informes con sus antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes, mismos que serán puestos a consideración del Concejo Metropolitano. Así mismo, el artículo 67 “*Ámbito de las comisiones*” define que la Comisión de Uso de Suelo, tiene por deberes y atribuciones: estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos para definir las estrategias de desarrollo urbanístico del Distrito primordialmente, regulaciones de uso y ocupación de suelo; proponer reformas a los instrumentos de planificación y gestión constantes en la normativa de suelo, para lograr un crecimiento ordenado y armónico de la ciudad, así como sobre la nomenclatura del espacio público, e informar al Concejo sobre los temas relacionados con estos aspectos.

Con excepción de los PUAEs y proyectos ecoeficientes, no existe la forma de calcular la concesión onerosa de derechos para todo tipo de transformación de uso y aprovechamiento de suelo, debido a que los Secretarios de Territorio Hábitat y Vivienda y la Comisión de Uso de Suelo, no dispusieron la elaboración del instrumento legal de cálculo, aprobado mediante ordenanza, aprobado mediante ordenanza, para que este canon sea obligatorio desde que entró en vigencia la LOOTUGS; por lo que inobservaron los artículos 71 y 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el numeral I.1.48 y los artículos 35, 51 y 67 de la Ordenanza 001-2019 de 7 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal, el artículo 29 de la Ordenanza Metropolitana 0172 de 30 de diciembre de

CUARENTA Y OCHO

2011, y los literales b) y c) de la Resolución A0003 de 4 de mayo de 2012; ocasionando que no se pueda determinar la concesión onerosa de derechos que le corresponde al Municipio del DMQ.

Se comunicó los resultados provisionales a los servidores que tienen relación con el examen especial, de acuerdo con el siguiente detalle:

Cédula de ciudadanía	Cargo	Desde	Hasta	Oficio	Fecha
1708198930	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2015-07-01	2019-05-15	0373-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1715233373	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2019-05-16	2020-06-11	0375-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1714832159	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	12/06/2020	2021-08-31	0372-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1710547256	Subprocurador Metropolitano	2014-12-08	2021-05-02	0260-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1712226917	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0252-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1703289494	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0248-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1705052692	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0253-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1707364087	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0259-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1709761322	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0249-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1715061345	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0251-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1716289598	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0250-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1715842413	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0254-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-07
1703090355	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0256-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06

El integrante de la Comisión de Uso de suelo, por el período comprendido entre el 15 de mayo de 2019 y el 31 de agosto de 2021, mediante comunicación de 20 de abril de 2022, en respuesta a la comunicación de resultados provisionales, manifestó que la

CIEN TO QUIPENA Y NUEVE

aplicación de las herramientas de gestión de suelo contempladas en la LOOTUGS, entre ellas la Concesión onerosa de derechos, deben ser utilizadas en el marco de dicha ley y en función de la aprobación de un PUGS, el cual fue aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito, el 13 de septiembre de 2021 y entrará en vigencia cuando se apruebe el régimen de suelo, ya que en el PUGS se unifica toda normativa relativa a la Concesión onerosa de derechos y que hace efectivo el artículo 72 de la LOOTUGS.

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, que actuó en calidad de Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento de Usos del Suelo, por el período comprendido entre el 2 de octubre de 2017 y el 11 de junio de 2020, mediante oficio STHV-2022-0613-O de 28 de abril de 2022, en respuesta a la lectura del borrador del informe, manifestó que la Concesión onerosa de derechos referida en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo es parte de los Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano, y su aplicación está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen.

El integrante de la Comisión de Uso de Suelo, por el período comprendido entre el 15 de mayo de 2014 y 14 de mayo de 2019, mediante comunicación de 27 de abril de 2022, en respuesta a la lectura del borrador de informe, manifestó que la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo se hará efectiva con la entrada en vigor del PUGS y de sus instrumentos complementarios, a partir del 13 de septiembre de 2021, fecha en la cual se aprobó dicho instrumento y que el Municipio de Quito aplica instrumentos de transformación de suelo y de mayor aprovechamiento del suelo, sujetos a aportes urbanísticos, contraprestaciones económicas o compensaciones sociales por parte de los beneficiarios. Señaló además que el Régimen de Suelo no prevé de forma expresa la aplicación de una figura de contraprestación económica aplicable a "todo tipo de transformación del suelo" como es el caso de los cambios en las asignaciones de uso, ocupación y edificabilidad que operan mediante la actualización del Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS.

Respecto a lo expresado por los integrantes de la Comisión de Suelo y por el Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda; la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión del Suelo, fue expedida y suscrita en la sede de la Asamblea Nacional el 28 de junio de 2016, cuya disposición final, establece que esta entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el registro oficial, hecho que se realizó el 5 de julio de

CIEN TO CINCUENTA

2016, razón por la cual tanto la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda así como la comisión de uso de suelo participaron en el proceso de aprobación de las Ordenanzas Metropolitanas 183 de 13 de septiembre de 2017 y 003 de 2 de mayo de 2019, en las cuales se expidieron las fórmulas de la concesión onerosa de los PUAEs y ecoeficientes – ZUAEs, respectivamente, sin embargo, hasta la fecha de corte de esta acción de control no se han elaborado ni aprobado los instrumentos de cálculo para el resto de transformaciones de uso, ocupación y aprovechamiento del suelo, como lo establece el artículo 72 de la LOOTUGS, por lo que el comentario no se modifica.

Conclusión

Con excepción de los PUAEs y proyectos ecoeficientes, no existe la forma de calcular la concesión onerosa de derechos para todo tipo de transformación de uso y aprovechamiento de Suelo, debido a que los Secretarios de Territorio Hábitat y Vivienda y la Comisión de Uso de Suelo, no dispusieron la elaboración del instrumento legal de cálculo, aprobado mediante ordenanza, para que este canon sea obligatorio desde que entró en vigencia la LOOTUGS; ocasionando que no se pueda determinar la concesión onerosa de derechos que le corresponde al Municipio del DMQ.

Recomendación

Al Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda

16. Dispondrá y verificará que el Director Metropolitano de Políticas de Planeamiento del Suelo, diseñe los instrumentos de cálculo de la concesión onerosa de derechos para todo tipo de transformación de uso, ocupación, edificabilidad y aprovechamiento del suelo, garantizando la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística.

Se determinó la viabilidad técnica y legal para el cambio de asignación de predios mediante actualización de PUOS

En el proceso legislativo de actualización del PUOS, el Concejo Metropolitano aprobó la Ordenanza Metropolitana 127 de 25 de julio de 2016, la cual actualizó los mapas de uso y forma de ocupación del suelo; modificaciones que debían registrarse en la matriz de cambios del 2016, no obstante, por observaciones de la ciudadanía y verificaciones

SE ENVIÓ CINCO EJEMPLOS A UNO Y A OTRA

realizadas por la Comisión de Uso de Suelo, se establecieron inconsistencias entre los mapas y los casos registrados en la matriz de cambios, por lo que con Ordenanza Metropolitana 192 de 19 de diciembre de 2017, modificatoria de la Ordenanza 127, se estableció que los cambios en los mapas de uso y ocupación de suelo sean coincidentes con los casos analizados y aprobados por el Concejo Metropolitano, y que estén en concordancia con los polígonos contenidos en la matriz del 2016; adicional a esto, la Disposición Transitoria Primera de este cuerpo legislativo ordenó a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda presentar en un plazo de 90 días un plan de trabajo para analizar los casos no registrados en la matriz de cambios de 2016 para su tratamiento en una futura reforma del PUOS.

Al respecto, el Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, con oficio STHV-DMPPS-2019-1919 de 29 de abril de 2019, remitió al Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, el proyecto de "Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, De 25 de Julio de 2016, que contiene el Plan De Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), modificada por las Ordenanzas Metropolitanas No. 0192 de 20 de Diciembre de 2017 y No. 210 de 12 de Abril de 2018", matriz de cambio de 2019, mapas de los polígonos y matrices del proceso de análisis; y adicionalmente señaló:

"... En relación al oficio n° STHV-DMPPS-01633 de 5 de abril de 2019, suscrito por el ..., Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda y dirigido al ..., Secretario General del Concejo Metropolitano, mediante el cual se remitió la matriz y anexos que contienen el "Resumen de revisión de 354 casos no registrados en Matriz de Cambios 2016". - ...- Y en atención a la sesión ordinaria de Comisión de Uso de Suelo llevada a cabo el 22 de abril de 2019, reinstalada el 24 de abril de 2019, en la cual se dispuso a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitir el proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de Julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), modificada por las Ordenanzas Metropolitanas No. 0192 de 20 de Diciembre de 2017 y No. 210 de 12 de Abril de 2018... Como resultado de dicho análisis, la Comisión de Uso de Suelo, dispuso incorporar al proceso de actualización del PUOS y a la Matriz de Cambios 2019, en virtud de la facultad edilicia ..., los 4 casos mencionados, y determinó las asignaciones de uso de suelo, edificación y forma de ocupación de los mismos... - los cuales se detallan a continuación: Caso 1: predio n° 5789586 perteneciente a la familia ..., que corresponde a 2 polígonos de cambio codificados como 001CUS y 002CUS... - El administrado ha solicitado al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que en compensación por la ocupación, por parte de dos entidades municipales, de dos fracciones del terreno de propiedad de la familia ...; la primera por parte de EMASEO en relación al relleno de Zámbriza, en un área de 9.6 ha de terreno y la segunda por parte de la EPMMOP en la prolongación de la Avenida Simón Bolívar, en un área de 7.3 ha de terreno, se autorice el cambio de uso de suelo y de zonificación, para el lote con número de predio 5786586, pasando de Área de

CUARENTA Y DOS

Promoción (Z) y Protección Ecológica con zonificación A25002-1.5, a Residencial Urbano 2 (RU2) con zonificación A604-50. .- Caso 2: predio n° 5097027 propiedad de ZAIMELLA del Ecuador S.A. que corresponde a 1 polígono de cambio, codificado como 003CUS.. - Consecuentemente, en sesión ordinaria de Comisión de Uso de Suelo llevada a cabo el 22 de abril de 2019, reinstalada el 24 de abril de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, después de analizar las condiciones urbanísticas del entorno y las condiciones físico ambientales del mismo ... dispuso que se incorpore a la propuesta de Matriz de Cambios 2019, para el predio n° 5097027, las siguientes asignaciones urbanísticas: Uso de Suelo Industrial 2 (I2) y zonificación A45- Caso 3: predios n° 281636, 102572, 531783, 281634 y 281636 localizados en la parroquia de Tumbaco en la Av. Interoceánica, que corresponde a 2 polígonos de cambio codificados como 004CUS y 005CUS.. - Caso 4: ochenta (80) predios que comprende la Hacienda Nápoles en la parroquia de Puembo, que corresponde a 3 polígonos de cambio codificados como 006CUS, 007CUS y 008CUS (...)."

El Subprocurador Metropolitano, encargado, mediante expediente Procuraduría PRO 2019-01144 de 30 de abril de 2019, emitió el informe legal acerca del proyecto de "Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, De 25 de Julio de 2016, que contiene el Plan De Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), modificada por las Ordenanza Metropolitanas No. 0192 de 20 de Diciembre de 2017 y No. 210 de 12 de Abril de 2018", en el que manifestó:

"...Examinado el texto del proyecto de ordenanza modificatoria, con fundamento en la base legal citada y considerando que el estudio técnico realizado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha sido propuesto a la Comisión de Uso de Suelo, Procuraduría Metropolitana emite informe legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente, alcance del Concejo Metropolitano su aprobación, en razón de que la propuesta se enmarca dentro de sus competencias constitucionales y legales (...)."

La Comisión de Uso de Suelo, posterior al análisis del expediente del proyecto de ordenanza citado y sus anexos, en sesión ordinaria realizada el 22 de abril de 2019 y reinstalada el 24 del mismo mes y año, acogió los criterios técnico y legal antes referidos, y emitió el dictamen favorable mediante informe IC-O-2019-166, para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca en primer debate el proyecto de "Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de Julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), modificada por las Ordenanza Metropolitanas No. 0192 de 20 de diciembre de 2017 y No. 210 de 12 de Abril de 2018".

El primer debate del proyecto de ordenanza se sancionó en sesión extraordinaria de 6 de mayo de 2019 del Concejo Metropolitano, de conformidad al acta 2019-261-E, en el

ACTA SANCIONADO Y FIRMADO

cual la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, presentó el expediente de proyecto de ordenanza, habiendo varios pronunciamientos, de los cuales se indican los siguientes:

- Uno de los integrantes de la Comisión de Suelo, expresó:

“... la documentación que se adjunta es incompleta, no se ha adjuntado los mapas. En las tablas todavía hoy he encontrado diferencias respecto a lo que fue discutido y aprobado en la Comisión. - ...- ... no entiendo cómo no se incluyen algunos temas que se resolvió en la Comisión respecto al menos a un lote que está en el entorno de la Ruta Viva, y que ese planteo que se lo incluya y no se lo incluye (...).”

- El Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, señaló:

“... Los cuatro cambios a los cuales se refiere el concejal... donde no encuentra documentación de respaldo, se refieren a cambios que no están relacionados. A los 354 casos..., sino cambios que tienen una datación histórica, con solicitudes expresas de los administrados que al no ver podido lograr cambios que ya se dieron en los entornos de esos predios, solicitaron a la Comisión de Suelo se analice la posibilidad que se asignen esos cambios por un criterio de homologación...- ...- ... Estos cuatro casos se agregan a los 354 no están derivados por lo tanto del PUOS 127, si no son casos nuevos de análisis pero que tienen una trayectoria muy larga en el Municipio,... Tienen antecedentes de tratamientos normativos que datan en algunos casos demás de una década y que no han sido reflejados en los instrumentos de planificación urbanística por diferentes causas: causas expropiatorias, causas de cambios en los valores de la AIVA y fracaso de PUAES o cambios relacionados a suelos industriales (...).”

- El Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento de Suelo de la STHV, mencionó:

“... Adicionalmente, después del análisis pormenorizado de los 354 casos, se analizaron cuatro casos que por petición expresa de los propietarios o representantes legales de los dueños, los cuales se han considerado lo suficientemente técnicamente viables para acoger un cambio a petición de cada uno de los usuarios. Esto es un cambio tanto en uso de suelo o zonificación (...).”

- El Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, manifestó:

“... Acerca del tema de Cityval, indico que es PUAE que también amerita un pronunciamiento por parte del Concejo. Este predio es de la curia y entiendo que hay un pedido de parte de la curia en entregar más de siete hectáreas a la municipalidad para que haga uso si es cómo equipamiento recreativo o con el que considere pertinente. Entonces, eso de pronto habilitaría a que se dé el tratamiento para asignación de datos a los 3 o 4 predios que están contemplados en este proyecto. -...- Hay que recordar que hace varios años nace la solitud de la curia para hacer un PUAE, mismo que no prospera porque desde el primero de enero de 2018 cambia el AIVA y eso genera una distorsión gigantesca que es el mismo argumento que la hacienda Nápoles y otros predios no han optado por la figura del PUAE (...).”

CIENTO CINCUENTA Y CUATRO

Posteriormente, la Comisión de Uso de Suelo con informe IC-O-2019-191 de 8 de mayo de 2019, emitió dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo de debate el proyecto de la ordenanza; en este informe se hace referencia a la sesión de la Comisión de Uso de Suelo que se instaló el 8 de mayo de 2019, en la cual se incluyeron 5 casos adicionales que no son parte de los 354 que se debían incorporar a la matriz del 2019, que corresponden a los predios adyacentes a la industria Zaimella, proyecto Citival, Centro Comercial San Miguel, predio solicitado por una Concejal y predio Smartfactory Negocios Corporativos; adicionalmente, se solicitó a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda que realice un alcance al informe técnico y proyecto de ordenanza con los ajustes expuestos en la sesión de concejo del 6 de mayo de 2019.

El Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda con oficios STHV-2019-0058-O y STHV-2019-0123-O de 9 de septiembre y 16 de octubre de 2019, remitió al Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, el informe técnico y su alcance, elaborados y suscritos por el Director Metropolitano de Políticas de Planeamiento de Suelo de la STHV, sobre los diez casos adicionales que se incluyeron en el proyecto de ordenanza citado; informes en los cuales se establecieron los criterios técnicos y las asignaciones de uso de suelo y de zonificación para las modificaciones y se determinó un valor por concepto de concesión onerosa bajo los instrumentos de cálculo de los PUAE, valor que no se canceló en razón de que fue referencial para los cambios de asignación; adicionando a estos casos el predio municipal 3697579 de la Estación Intermodal de Cumbayá.

El Subprocurador Metropolitano con oficio GADDMQ-DC-RBG-2019-0038-O de 19 de octubre de 2019, emitió el criterio legal favorable para el segundo debate del proyecto de ordenanza en mención.

El segundo debate del proyecto de ordenanza se sancionó en sesión ordinaria de 29 de octubre de 2019 del Concejo Metropolitano, de conformidad al acta suscrita, en la cual la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, presentó el expediente de proyecto de ordenanza; de igual forma el Presidente de la Comisión de Uso de Suelo señaló que, los polígonos que venían de los 354, se les va dar tratamiento en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, hecho que fue recomendado en las mesas de trabajo

Así también el Procurador Metropolitano, respectos a las compensaciones de los casos adicionales, señaló:

CIENTO CINCUENTA Y CINCO

“... desde lo estrictamente jurídico, creo que sí conviene y sobre todo en la formulación de los informes que como actos de simple administración, le sirven como antecedente al Concejo para tomar sus decisiones, que quede muy claro que las decisiones sobre cualquier ajuste a un instrumento del ordenamiento territorial como el PUOS, obedecen exclusivamente a criterios de orden técnico como debe ser.- Voy a ser más específico todavía, el ejercicio de una potestad pública en el caso la competencia del Municipio respecto de la regulación del uso y ocupación del suelo, no puede estar supeditada al ejercicio de acciones judiciales o de reclamaciones judiciales de parte de un tercero, esa es a la visión exclusivamente jurídica. El PUOS se ajusta o no se ajusta sobre la base de criterios técnicos que nos informa la Secretaría o el órgano rector en la materia, no se ajusta sobre la base de si existen o no existen contingentes de orden legal contra el Municipio, porque si no resultaría que todo el ordenamiento territorial podría estar supeditado a los contingentes judiciales que afronta el Municipio.- Con lo cual lo único que estoy tratando de decir es que, la evaluación finalmente que realiza el Concejo sobre la oportunidad, mérito y conveniencia de aprobar estas reformas parciales al PUOS, deben obedecer a los criterios técnicos que nos están informando la Secretaría (...)”.

Los informes técnicos y legales antes citados se utilizaron para que el Concejo Metropolitano apruebe la actualización del PUOS mediante la Ordenanza Metropolitana 001-2019-PUOS de 5 de noviembre de 2019, en la que se expidió la “Ordenanza Metropolitana Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de Julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), modificada por las Ordenanza Metropolitanas No. 0192 de 20 de diciembre de 2017 y No. 210 de 12 de Abril de 2018”; en la que se modificó la asignación de uso de suelo y zonificación de 8 predios, a los que se aplicó un valor por Concesión onerosa de derechos referencial, considerando la fórmula de COD de los PUAEs, por cuanto el Municipio de Quito, no contaba con instrumentos de cálculo para este tipo de tratamientos, de conformidad al siguiente cuadro:

Predio	Uso de suelo y zonificación vigente	Uso de suelo y zonificación propuesta	Motivo	Compromiso por parte beneficiario	COD (USD) referencial sin que el Municipio de Quito perciba estos valores
5789586	Uso de suelo: Protección Ecológica Conservación del Patrimonio Natural y Área de Promoción (Z) Zonificación: A6 (A25002-1.5) y ZC (Ausencia de datos)	Uso de suelo: Residencial Rural 1 Zonificación: A1(602-50) y A10 (A604-50)	En compensación por la ocupación, por parte de dos entidades municipales, de dos fracciones del terreno	Transferir a favor del Municipio de Quito, el dominio de las áreas afectadas, renunciando a cualquier reclamo de indemnización futura	1 058 252,27

SEIS CIENTO CINCUENTA Y SEIS

5097027 (Zaimella)	Uso de suelo: Agrícola Residencial Rural Zonificación: A37(A1002-35)	Uso de suelo: Recurso Natural de Producción Sostenible Zonificación: A29(A604- 60(PA)	La empresa solicitó autorización para emitir la LMU20 para ampliar el COS en un 80 % en planta baja y por compatibilidad de actividad económica	Sin compromiso	0,00
281644 (KIWY)	Uso de suelo: Residencial urbano 1 Zonificación: A8(A603- 35)	Uso de suelo: Múltiple Zonificación: A26(A1005-40	Por homologación, en cuanto casi la totalidad de los predios de la vía interoceánica cuentan con uso de suelo Múltiple	Sin compromiso	49 149,10
1355039 (Convenio ruta viva	Uso de suelo: Residencial urbano 1 Zonificación: A2(A1002- 35)	Uso de suelo: Residencial urbano 2 Zonificación: A10(A604-50)	Por compensación por el valor de expropiación del inmueble de la construcción de la Ruta Viva. El Administrador General suscribió el "Convenio de ocupación del predio"	La empresa deja de lado cualquier tipo de acción legal en contra del Municipio	0,00
5785234, 5138126 y 5138123 (proyecto CITIVAL)	Uso de suelo: Recurso Natural Producción Sostenible Zonificación: A4 (A5002.5)	Uso de suelo: Agrícola Residencial Rural (ARR) Zonificación: A37 (1002-35 VU)	En compensación del área útil de 20,42 hectáreas del predio 5785234 que se cederá al Municipio de Quito, que equivale a 9 192 897,90 USD. El valor por concepto de concesión onerosa como PUAE era alto por lo que desisten de continuar con el proceso;	Ceder a título gratuito a favor del Municipio de Quito, la superficie de 137,86 de hectáreas del predio 5785234, de las cuales 20,42 son área útil	5 145 215,77 USD
3697579 de la Estación Intermodal Cumbayá.	Uso de suelo: Protección Ecológica Conservación del Patrimonio Natural Zonificación: A31(PQ)	Uso de suelo: Múltiple Zonificación: A10(A604-50)	Equipamiento necesario para el funcionamiento eficiente del sistema de movilidad y transporte público de la parroquia de Cumbayá.	Sin compromiso	Sin cálculo

Cuadro elaboración propia

ALBERTO GARCERAN Y SIETE

El numeral 4 del artículo IV.1.22 “Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS)” del Código Municipal de 7 mayo de 2019, señala que el PUOS, podrá ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes y proyectos especiales; no obstante, los predios antes citados, se les modificó su uso y ocupación del suelo, mediante una actualización del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, sin pertenecer a ningún plan parcial ni especial, ni proyectos especiales, sin embargo, los informes técnicos fueron favorables para su viabilidad.

En el caso de los predios, 5786586 y 1355039, se realizó una compensación con respecto a las afectaciones Municipales, figura que no está establecida para transformaciones de uso y ocupación de suelo, no obstante, se emitió un criterio legal favorable en el informe técnico y del Procurador Metropolitano.

El artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que, a fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias, para tal efecto la autoridad agraria mediante informe técnico autorizará el cambio; al respecto en los informes de la STHV y pronunciamientos, se emitió el criterio técnico de asignaciones de expansión urbana en suelos rurales de los predios 5097027 y 5786586, sin que se cuente con los respectivos informes permisibles del ente rector agrario.

El predio 5786586 se encuentra ubicado en una zona de Protección Ecológica Conservación del Patrimonio Natural, intersecado por el bosque protector de cinturón oriental de Quito, al respecto la STHV emitió el criterio técnico favorable sin contar con la autorización de la autoridad ambiental nacional, incumpliendo el artículo 89 del Código Orgánico del Ambiente.

El cambio de uso y ocupación del predio se motivó bajo el concepto de homologación en relación al eje de la Vía Interoceánica, figura que no está prevista en la normativa aplicable para esta modificación del suelo, sin que en los informes legales se pronuncien al respecto.

Mediante oficio de 16 de octubre de 2019, dirigido al Presidente de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano, la empresa promotora del proyecto Citival, se comprometió a ceder a título gratuito a favor del Municipio de Quito y en compensación

CIENCO CINCUENTA Y DOS

por el cambio normativo de aprovechamiento urbanístico (zonificación y uso de suelo) la superficie de 137,83 hectáreas del terreno del predio 5785234 que se destinarán, por pedido de la comunidad para la implementación del parque metropolitano Collaquí, equivalente a 9 192 897,90 USD; figura que no está prevista para este tipo de modificación y sin que exista un sustento técnico que establezca este valor.

Es preciso señalar que a la fecha del presente informe en el plano de PUOS, no se ha modificado el de uso de suelo y zonificación de los predios 5789586, 5785234, 5138126 y 5138123.

Con la Ordenanza OT-001-2019-PUOS de 5 de noviembre de 2019, se actualizó el PUOS por el cambio de asignación de uso y ocupación del suelo de los predios 5789586, 5097027, 281644, 1355039, 5785234, 5138126, 5138123 y 3697579 sin seguir los procedimientos de planificación, debido a que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, no consideró que los predios en mención no pertenecen a ningún plan parcial ni especial, tampoco se les dio el tratamiento de proyectos especiales, ni se contó con la autorización de la autoridad agraria y ambiental; el Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, suscribió y remitió el proyecto de ordenanza adjunto al oficio STHV-DMPPS-2019-1919 de 29 de abril de 2019 a la Comisión de Uso de Suelo, quien emitió dictamen favorable mediante los informes IC-O-2019-166 e IC-O-2019-191; y el Subprocurador Metropolitano, que emitió su criterio legal favorable al proyecto de ordenanza mediante expediente Procuraduría PRO 2019-01144 de 30 de abril de 2019 y oficio GADDMQ-DC-RBG-2019-0038-O de 19 de octubre de 2019 en las condiciones señaladas; inobservaron el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, el numeral 4 del artículo IV.1.22 "*Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS)*" del Código Municipal, 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS); ocasionando que a estos predios se les otorgue mayor aprovechamiento del suelo y edificabilidad y que no reconozcan la concesión onerosa de derechos en beneficio del Municipio.

Se comunicó los resultados provisionales a los servidores que tienen relación con el examen especial, de acuerdo con el siguiente detalle:

CIEN TO CINCO Y NUEVE

Cédula de ciudadanía	Cargo	Desde	Hasta	Oficio	Fecha
1708198930	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2015-07-01	2019-05-15	0373-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1715233373	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2019-05-16	2020-06-11	0375-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1714832159	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	12/06/2020	2021-08-31	0372-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
0802916510	Director metropolitano de políticas y planeamiento del suelo	2020-06-15	2021-08-31	0257-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1710547256	Subprocurador Metropolitano	2014-12-08	2021-05-02	0260-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1712226917	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0252-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1703289494	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0248-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1705052692	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0253-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1707364087	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0259-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1709761322	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0249-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1715061345	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0251-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1716289598	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0250-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1715842413	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0254-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-07
1703090355	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0256-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06

Un integrante de la Comisión de Uso de Suelo, por el período comprendido desde el 15 de mayo de 2019 y el 31 de agosto de 2021, mediante comunicación de 18 de abril de 2022, en respuesta a la comunicación de resultados provisionales, manifestó que la Ordenanza 001-2019-PUOS tuvo como único objeto reformar los mapas PUOS U2-2, de Uso de Suelo Principal y PUOS Z2-2, de ocupación y edificabilidad; es decir, la

JUAN P. SESEÑA

ordenanza estableció una reforma al PUOS, instrumento general de planificación y que su modificación se impulsó por solicitud edilicia, uno de los mecanismos excepcionales de revisión y modificación del PUOS.

El Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, que actuó como Director de Políticas y Planeamiento de Suelo, por el período comprendido entre 2 de octubre de 2017 y el 11 de junio de 2020, con comunicación de 19 de abril de 2022, en respuesta a la comunicación de resultados provisionales, señaló:

“... El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) es uno de los componentes del PMDOT que tiene por objeto la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificabilidad, mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, habilitación del suelo y edificación, de acuerdo a lo que establece el artículo IV.1.22 del Código Municipal. El PUOS delimita las zonas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito y establece los usos del suelo y relaciones de compatibilidad; la ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; las normas para la habilitación del suelo; las categorías y dimensiones de las vías; las áreas de afectación y protección especial.- Si bien el artículo IV.1.22 del Código Municipal establece la vigencia y formas de actualización del Plan de Uso y Ocupación de Suelo del DMQ, el artículo IV.1.1.8 del mismo instrumento, establece que todos los planes serán revisados, entre otros casos, cuando exista una solicitud edilicia.- Consecuentemente, la Ordenanza Metropolitana No. OT-OO1-2019-PUOS, contiene 6 casos aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito, los cuales se motivaron mediante solicitudes edilicias, las cuales requirieron de un pronunciamiento técnico por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el cual fue puesto a consideración del Concejo Metropolitano de Quito, para determinar su viabilidad o inviabilidad de cada caso para ser incluido en la ordenanza en mención (...).”

El artículo IV.1.22 del Código Municipal al que hace referencia el Secretario de Territorio de Hábitat y Vivienda, establece que la actualización del PUOS se hará mediante planes parciales, especiales y proyectos especiales; aspecto que no se consideró en los informes técnicos al otorgar la viabilidad técnica de los predios que posteriormente se aprobaron como actualización del PUOS; así también si bien varios de los casos fueron por solicitud edilicia, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda se pronunció técnicamente, sin dar cumplimiento a la normativa de los instrumentos de planificación territorial.

El Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, por el período comprendido entre el 14 de marzo de 2015 y el 13 de mayo de 2019; y el Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con comunicaciones de 18 y 27 de abril de 2022, en respuesta a la comunicación

CIENZO SESENTIN Y UNO

de resultados provisionales e informe borrador, respectivamente, en similar contenido, indicaron:

“... Al respecto, sírvase considerar que conforme lo señale..., mi período de actuación como... del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, estuvo comprendido entre el 14 de marzo de 2015 y el 13 de mayo de 2019, razón por la cual, los hechos que se relatan en la citada observación no corresponden a mi gestión (...).”

Lo señalado por el Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda por el período comprendido entre el 14 de marzo de 2015 y el Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, no modifica el comentario, en razón de que participaron en los pronunciamientos que sustentaron el primer debate de la Ordenanza OT-001-2019-PUOS otorgando la viabilidad técnica de los predios que posteriormente se aprobaron como actualización del PUOS.

Conclusión

Con la Ordenanza OT-001-2019-PUOS de 5 de noviembre de 2019, se actualizó el PUOS por el cambio de asignación de uso y ocupación del suelo de los predios 5789586, 5097027, 281644, 1355039, 5785234, 5138126, 5138123 y 3697579 sin seguir los procedimientos de planificación, debido a que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, no consideró que los predios en mención no pertenecen a ningún plan parcial ni especial, tampoco se les dio el tratamiento de proyectos especiales, ni se contó con la autorización de la autoridad agraria y ambiental; el Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, suscribió y remitió el proyecto de ordenanza adjunto al oficio STHV-DMPPS-2019-1919 de 29 de abril de 2019 a la Comisión de Uso de Suelo, quien emitió dictamen favorable mediante los informes IC-O-2019-166 e IC-O-2019-191; y el Subprocurador Metropolitano, que emitió su criterio legal favorable al proyecto de ordenanza en estas condiciones; ocasionando que a estos predios se les otorgue mayor aprovechamiento del suelo y edificabilidad y que no reconozcan la concesión onerosa de derechos en beneficio del Municipio.

Recomendación

Al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
DIECERO SESENTA Y DOS HS

17. Dispondrá y verificará que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, previo a otorgar la viabilidad técnica para el cambio de uso y ocupación del suelo mediante actualización del PUOS, cuente con el informe de la autoridad agraria y ambiental, y que los cambios de uso y ocupación del suelo correspondan a instrumentos de planificación territorial enmarcados en la normativa municipal vigente.

No se cumplieron los aportes urbanísticos y el traspaso de terrenos a nombre del Municipio de Quito, conforme establece las Ordenanzas Metropolitanas de los PUAES Holiday Inn y Santa Mónica

El artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana 432 modificatoria de la Ordenanza Metropolitana 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 20 de septiembre de 2013, codificado en la letra l del artículo 2466 del Título VII, de la Ordenanza 001-2019 que contiene el Código Municipal, define a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales como instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada que podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, con oficio STHV-1107 de 28 de marzo de 2016, comunicó al auditor interno del DMQ, que, de acuerdo a la descripción extraída de los informes técnicos de la Unidad Desconcentrada de Recursos Humanos de la STHV, una de las funciones del Secretario de la STHV es planificar, organizar, coordinar y controlar la elaboración y ejecución de planes, programas y proyectos de desarrollo y ordenamiento territorial en el DMQ.

El artículo 1 de la Ordenanza Metropolitana 183, codificado en el literal l) del artículo IV.1.369 del Código Municipal, establece que los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) son instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral, de iniciativa pública o privada; que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que requieran determinaciones diferentes a las establecidas en el plan de uso y ocupación del suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones

dentro de sesenta y tres días

de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

El artículo 6 "Aportes Urbanísticos" del capítulo II de la Resolución STHV-12-2017 de 18 de diciembre de 2017, vigente a la fecha de la aprobación de las ordenanzas en mención, establece las obligaciones y aportes urbanísticos al espacio público, áreas verdes y equipamiento para los PUAES,

Mediante Ordenanza Metropolitana 283 de 24 de enero de 2019, se aprobó el Proyecto Urbanístico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport", en cuyo artículo 11 del capítulo III de la mencionada ordenanza, se detallan los aportes urbanísticos que el promotor del proyecto se comprometió a entregar al Municipio del DMQ.

Sin embargo, de la inspección técnica realizada por el equipo de control, el 11 de enero de 2022, conjuntamente con el personal técnico de la STHV a las instalaciones del Hotel Holiday Inn Quito Airport, según consta en el acta de constatación en sitio, se identificó las siguientes observaciones:

- En el proyecto no se evidenció que exista un perfil urbano arborizado hacia la calle Cotopaxi, como tampoco existe integración del espacio público con las áreas verdes de acceso público, pues estas corresponden a propiedad privada con las seguridades internas pertenecientes al hotel. No se cuenta con espacio de esparcimiento público en horarios nocturnos
- Las instalaciones no poseen juegos de agua, con el objeto de conservar y atraer las aves endémicas del entorno
- No se evidenció componentes ambientales en la edificación como son los adoquines ecológicos o tratamiento de suelo permeable en los parqueaderos exteriores.
- En los retiros hacia al conector Alpachaca y la calle Cotopaxi no se evidenció áreas verdes privadas de acceso público.
- No se observó mobiliario urbano, colocación de bancas debajo de los árboles y hacia los frentes principales, únicamente hay la presencia de una banca que se encuentra en el ingreso y es de uso exclusivo del personal y usuarios del hotel.

De lo señalado anteriormente, se colige que, estos aportes debieron ejecutarse a la par de la construcción e implementación del hotel; sin embargo, hasta la fecha de corte de

CUENTO SESENTA Y CUATRO

la presente acción de control, el promotor del PUAE Holiday Inn, no ejecutó los aportes urbanísticos de acuerdo a lo ofrecido y aprobado en la Ordenanza Metropolitana 283 de 24 de enero de 2019, mismos que no establecieron plazos; al respecto es preciso señalar que el hotel ya está construido y en funcionamiento.

De igual forma, en el capítulo V “Aportes urbanísticos” de la Ordenanza 003-2019-PUAE de 17 de septiembre de 2019, mediante la cual se aprobó el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica, señala que el promotor se compromete a entregar como aporte urbanístico lo siguiente:

Artículo	Aporte urbanístico	Área	Área (m2)
Artículo 23	Aporte de Suelo para “Prolongación Escalón Lumbisí”	AF3	8 366,19
Artículo 24	Aporte de Suelo para “Rotonda Sur”	AF1	1 221,52
Artículo 25	Área de afectación vial pública	AF2	629,10
Artículo 26	Aporte Intervención en la Calle Huancavilca		2 028,04

Cuadro elaboración propia

La Disposición General Segunda de la Ordenanza en mención, establece que, una vez aprobada la presente ordenanza, las superficies de terreno en contribución para áreas verdes, áreas de equipamiento, áreas de cesión gratuita y vías pasarán a propiedad del Municipio Metropolitano de Quito en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público

Así mismo, la Disposición Transitoria de la Ordenanza en mención, señala que posterior a la aprobación de la misma, el promotor iniciará con las inversiones de los estudios definitivos de la ampliación de la vía Alfonso Lamina y de la variante de la futura extensión del Escalón Lumbisí, desde el área afectada por la rotonda de distribución vehicular hasta el ingreso al sector occidental por la “calle E1”. Además, en el término de 90 días contados a partir de la sanción de la ordenanza, el promotor presentará a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, los estudios definitivos para que, en el plazo de 30 días contados desde la entrega de los mismos, ésta emita los informes conducentes a la aprobación de los trazados viales.

Sin embargo, de la información remitida al equipo de control, no se evidenció los diseños definitivos del trazado vial ni la aprobación respectiva por parte de la EPMMOP; no se

SEÑALADO SELENTA Y CINCO Y

ha realizado la transferencia de las superficies destinadas como áreas verdes ni equipamiento en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público a nombre del Municipio del DMQ.

El 4 de febrero de 2022, el equipo de auditoría realizó la inspección técnica conjuntamente con el personal de la STHV, según consta en el acta de constatación en sitio, donde se evidenció que los trabajos por parte del promotor no han iniciado, y según manifestaron los representantes del promotor, tampoco se han entregado las áreas a favor del municipio por concepto de aportes urbanísticos.

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda con oficio STHV-2022-0171-O de 4 de febrero de 2022, comunicó al equipo auditor que, el Fideicomiso Rojas en calidad de promotor, mediante oficio 036-SM-2019 del 9 de diciembre de 2019, presentó a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP "*el diseño de la variante de la extensión del escalón de Lumbisí*"; al respecto esta empresa pública, emitió el oficio 0038-EPMMOP-GEF-2020-OF del 30 de enero de 2020, mediante el cual, solicitó al promotor diferentes requerimientos que se debían atender para la aprobación definitiva, entre otras cosas, aprobación de los diseños de alcantarillado sanitario y pluvial del proyecto del PUAE Santa Mónica.

Con respecto a las áreas verdes y para equipamiento, que en la Ordenanza Metropolitana 003-2019-PUAE de 17 de septiembre de 2019, el promotor del PUAE Santa Mónica ofreció ceder al Municipio, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante oficio STHV-2022-0171-O de 4 de febrero de 2022, manifestó que con oficio GADDMQ-DMC-2020-00615-O del 23 de marzo de 2020, la Dirección de Catastro remitió al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, el informe de cabidas del PUAE Santa Mónica, para seguir con la inscripción de la ordenanza en el Registro de la Propiedad y traspasar a favor del MDMQ, estas áreas públicas pero que los constituyentes del Fideicomiso de Administración Rojas, propietarios del predio 1289113 en el que se desarrolla el PUAE Santa Mónica, decidieron transformar el Fideicomiso de Administración Rojas a un Fideicomiso Inmobiliario; así también señaló, que al no encontrarse aún perfeccionado el traspaso de dominio del predio 1289113 a favor del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Santa Mónica, y, al no existir el procedimiento administrativo para el otorgamiento de la licencia metropolitana correspondiente, no se ha efectuado ninguno de los aportes de suelo determinados en los artículos 23, 24 y 25 de la Ordenanza 003-2019. Señaló, además que existe un
CIENTO VEISENTE Y SEIS

vació legal para otorgar la LMU20 pues el PUAE no cuenta con la aprobación de habilitación de suelo, pues en la Ordenanza Metropolitana 183 del 2017, se omitió que este tipo de habilitaciones, se aprueben bajo otro proceso del régimen del suelo, por tal motivo la obtención de la licencia de habilitación referida no estaba contemplada en este cuerpo legal de los PUAES; a pesar de ello, en el caso del PUAE San Patricio que también fue aprobado como fraccionamiento de suelo en el 2019, bajo la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU20, ejecutó la habilitación vial, red de agua potable y alcantarillado, alumbrado, áreas verdes y de equipamiento, las cuales se entregaron al DMDQ, de conformidad a lo señalado en la Ordenanza Metropolitana 0004-2021; ocasionando que hasta la fecha de corte de la acción de control, no se hayan entregado las áreas ofrecidas como aportes urbanísticos.

El artículo 2132 "*Supervisión técnica del control territorial*" de la Ordenanza 001-2019 de 7 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal del DMQ, establece que la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, como órgano sectorial, coadyudará en el proceso técnico de control territorial, respetando las competencias de la Agencia Metropolitana de Control y compartirán informes semestrales de trabajo conjunto.

La descripción y perfil de puestos emitida por la Dirección Metropolitana de Recursos Humanos del Municipio del DMQ, señala que una de las actividades esenciales como Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda es Coordinar y tutelar lo planes y proyectos elaborados por empresas municipales y otras entidades que incida sobre las infraestructuras de la ciudad.

No se entregaron los aportes urbanísticos del PUAE Holliday Inn, ni el traspaso de las áreas ofrecidas del PUAE Santa Mónica, a nombre del Municipio de Quito, debido a que el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, no incluyó plazos ni especificó procedimientos de control y supervisión en los proyectos de ordenanzas de los referidos PUAES; inobservando los artículos IV.I.40, 2132 y 2466 del Código Municipal, 6 del capítulo II de la Resolución STHV-12-2017 de 18 de diciembre de 2017, 11 del capítulo III de la Ordenanza Metropolitana 283 PUAE Holiday Inn, y el capítulo V "*Aportes urbanísticos*" de la Ordenanza 003-209-PUAE; lo que ocasionó que no se cuente con áreas verdes y de equipamiento que beneficien a la comunidad aledaña a estos PUAES.

Se comunicó los resultados provisionales a los servidores que tienen relación con el examen especial, de acuerdo con el siguiente detalle:

QUIERO RESERVA Y SARETE

Cédula de ciudadanía	Cargo	Desde	Hasta	Oficio	Fecha
1708198930	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2015-07-01	2019-05-15	0373-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1715233373	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2019-05-16	2020-06-11	0375-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1714832159	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	12/06/2020	2021-08-31	0372-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
0802916510	Director metropolitano de políticas y planeamiento del suelo	2020-06-15	2021-08-31	0257-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1712226917	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0252-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1703289494	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0248-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1705052692	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0253-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1707364087	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0259-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1709761322	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0249-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1715061345	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0251-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1716289598	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0250-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1715842413	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0254-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-07
1703090355	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0256-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante comunicación de 18 de abril de 2022, en respuesta a la comunicación de resultados provisionales, señaló que correspondía a las Entidades Colaboradoras de Certificación de Planos verificar, previo al otorgamiento de los Certificados de Conformidad Arquitectónicos, el cumplimiento de las disposiciones normativas previstas en la ordenanza, en el marco del procedimiento de la obtención de la LMU 20 del proyecto.

El artículo 2132 "Supervisión técnica del control territorial" de la Ordenanza 001-2019 de 7 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal del DMQ, establece funciones

CIENZO SESENTA Y OCHO

al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, de supervisión técnica de control territorial, por lo que el comentario se mantiene.

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante comunicación de 29 de abril de 2022, en respuesta a la lectura del borrador de informe, hizo referencia a varios artículos correspondientes al convenio de pago en especie del PUAE Holiday Inn y a la guía que regula el procedimiento de suscripción, registro y seguimiento de los contratos, señalando que de las citas en mención el Secretario de THV no tiene ninguna responsabilidad al no haber sido administrador del convenio.

El convenio en referencia tiene por objeto el pago en especie de la Concesión onerosa de derechos, y no corresponde a la ejecución de aportes urbanísticos, pues esta disposición se encuentra en la Ordenanza metropolitana mas no en el convenio, por lo que el comentario se mantiene.

La Representante Legal de Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, señaló que el retiro frontal hacia la calle Cotopaxi cuenta con áreas verdes e iluminación, sin embargo las obras ejecutadas son provisionales puesto que el aporte urbanístico definitivo se debe ejecutar en la vía definitiva que aún no cuenta con las aprobaciones definitivas.

En la Ordenanza del PUAE Holiday Inn se incluyó la entrega de aportes urbanísticos que no se han cumplido, así como tampoco se ha cumplido el objeto del convenio de pago en especie, razón por la que el comentario se mantiene.

Conclusión

No se entregaron los aportes urbanísticos del PUAE Holliday Inn, ni el traspaso de las áreas ofrecidas del PUAE Santa Mónica, a nombre del Municipio de Quito, debido a que el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, no incluyó plazos ni especificó procedimientos de control y supervisión en los proyectos de ordenanzas de los referidos PUAEs, lo que ocasionó que no se cuente con áreas verdes y de equipamiento que beneficien a la comunidad aledaña a estos proyectos.

CIENTO SESENTA Y NUEVE

Recomendación

Al Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda

18. Dispondrá y verificará que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, incluya en los informes técnicos y proyectos de ordenanzas, plazos para la ejecución y entrega de los aportes urbanísticos; adicional, coordinará con la Agencia Metropolitana de Control el proceso técnico de control territorial.

No se actualizó los planes parciales y especiales conforme Ordenanza Metropolitana 210 de 12 de abril de 2018

El artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana 210 de 12 abril de 2018, modificatoria de las ordenanzas 127, 192, 172, 432 y 060 del Distrito Metropolitano de Quito, estableció que las asignaciones de uso principal de suelo, forma de ocupación y edificabilidad constantes en el PUOS prevalecerán sobre toda norma de igual o menor jerarquía, a excepción de las que rigen en los planes parciales, planes especiales y proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.

Bajo este contexto legal, la asignación del uso, ocupación y edificabilidad de los planes parciales y especiales prevalecerá sobre los constata en el PUOS y sus actualizaciones, no obstante, de los planes de la muestra analizada se observó que las asignaciones establecidas en estos contemplaron las condiciones y requisitos del Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente, como se describe a continuación:

Plan especial La Floresta

El plan especial la Floresta entró en vigencia con la Ordenanza Metropolitana 135 de 11 de noviembre de 2011, que es el componente normativo de uso, ocupación y edificabilidad del suelo para este sector, y según su artículo 6 "*Vigencia y revisión*" tiene una vigencia de 10 años; en este instrumento se anexó los planos de habilitación del suelo A-FL (Límite del área de aplicación de la Ordenanza), B1-FL (Uso del suelo), B2-FL (Forma de ocupación y edificabilidad del suelo), B3-FL (Categorización Vial), que están contemplados dentro del límite del plan, los que, al comparar con el PUOS vigente a la fecha de corte, se observa que en varios predios no prevalece la ocupación del suelo del plan especial La Floresta, sino la del PUOS, como se observa en la muestra que se detalla a continuación:

CIENTO SESENTA 

No. Predio	Plan Especial La Floresta			PUOS vigente		
	Zonificación	COS TOTAL(%)	Altura edificación	Zonificación	COS TOTAL(%)	Altura edificación
3547615	A606-50	300	6	A1016-40	640	16
98963	A606-50	300	6	A1016-40	640	16
130680	Área de promoción	sin COS	Sin altura	A606-50	300	6
				A603-35	105	3
28217	A604-50	200	4	A603-35	105	3
3018660	A604-50	200	4	A603-35	105	3
22175	C304-70(PB)	280	4	A604-50	200	4
3585131	A606-50	300	6	A608-50	400	8
207237	A604-50	200	4	C304-70	280	4
25777	A604-50	200	4	C304-70	280	4
89654	A604-50	200	4	C304-70	280	4
37406	A604-50	200	4	C304-70	280	4

Cuadro elaboración propia

Conforme consta en el cuadro, todos los predios de la muestra que se encuentran en el polígono del sector La Floresta, cambiaron la ocupación y edificabilidad de suelo del plan especial, lo que implicó que el porcentaje del coeficiente de ocupación y la altura de edificación de varios de estos, se incrementaron, beneficiando a los propietarios de estos predios.

Es preciso señalar que el Director Metropolitano de Gestión Territorial, de conformidad al memorando STHV-DMGT-2022-0115-M de 3 de febrero de 2020, informó al equipo de auditoría, acerca del proyecto que se está planificando en el predio 98963 "Proyecto Qapital" del cual para su construcción se requiere incremento de pisos por sobre lo establecido en PUOS, al respecto uno de estos predios corresponde al Hotel Quito que pertenece al Plan Especial de la Floresta y el cual no conserva la asignación de este plan.

Plan parcial Nayón – Zámbez

El Plan Parcial Nayón - Zámbez, se creó con la Ordenanza Metropolitana 035 de 14 de abril de 2009, cuyo objetivo fue determinar las disposiciones y normas de uso, ocupación e intervención que permitan a estas parroquias convertirse en un espacio democrático y sostenible, teniendo una vigencia hasta que alcance los objetivos y resultados contemplados como límite el 2028, estableciéndose los planos A1NZ (Clasificación del suelo), A2NZ (etapas de incorporación plan parcial), B1NZ (uso del suelo), B2NZ (Ocupación y Edificabilidad del Suelo) y B3NZ (Categorización y Dimensionamiento Vial), de los que se evidencia que el sector de Tacuri, consta como zona urbanizable, zonificación A3(A502-10), con asignación de uso residencial 1 (RU1) y su etapa de incorporación entre 2011-2015.

CIEN VE SE TERN UNO Y UNO

En el PUOS vigente actualizado con la Ordenanza Metropolitana de 25 de julio de 2016, se observó que el sector Tacuri está conformado por los polígonos 020EE de 429 predios y 037EE de 112 predios; tienen una zonificación A1002-35(VB), sin que prevalezca la ocupación y edificabilidad del suelo del plan parcial en este sector, como se identifica en el cuadro a continuación:

Ocupación y edificabilidad del suelo											Plan / PUOS
(A) Aislada											
Código	Zonificación	Altura máxima		Retiros			COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frente mínimo	
		Pisos	M	F	L	P	%	%	M2	M	
A3	A2502-10	2	8	5	5	5	10	20	2500	30	Plan parcial
A38	A1002-35(VB)	2	8	5	3	3	35	70	1000	20	PUOS vigente


Cuadro elaboración propia

Estas modificaciones de los predios se registraron en el IRM el 1 de octubre de 2018, en razón de que la disposición transitoria séptima de la Ordenanza 127 de 25 de julio de 2016, dispuso que, los sectores de las parroquias que han sido sujetos a cambios de uso de suelo y/o zonificación en el marco de la actualización del PUOS 2016, estaban sujetos a la elaboración de un plan vial, para su aplicación, por lo que en el caso del sector de Tacuri, se aprobó la propuesta vial mediante la Ordenanza Metropolitana 235 de 21 de septiembre de 2018.

Plan parcial Calderón

Mediante Ordenanza Metropolitana 005 de 6 marzo 2006, entró en vigencia el Plan Parcial de Calderón, que determinó con carácter normativo el uso, ocupación y edificabilidad del suelo, y la categorización y dimensionamiento del sistema vial de esta Parroquia, teniendo una duración de 15 años, y pudiendo ser revisado en sus contenidos cada 5 años, cuyo detalle se encuentra en los planos A1C, del (Clasificación del suelo), A2C (etapas de incorporación plan parcial), B1C (Uso del Suelo, B2C (Ocupación y Edificabilidad del Suelo) y B3C (categorización y dimensionamiento vial).

Con Ordenanza Metropolitana 0039 de 14 de mayo de 2009, modificatoria de Ordenanza 005 se cambiaron parcialmente los planos B1C Y B2C; según su artículo 2 se asigna la zonificación A8 (A60335), uso principal RI (Residencial baja densidad), a los siguientes predios: 638185 propiedad del Fideicomiso Pedregal; 638187 de la Asociación Mutualista Pichincha; 638188 y 638186 de particulares, ubicados en la

CIENTO SETENTA Y DOS 

manzana conformada por las calles Unión, Vencedores, Cacha y Mercurio, sector Collas, parroquia Calderón.

El 27 julio 2009, mediante Ordenanza Metropolitana 0016, se reformó el artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana 005, indicando que se sustituye parcialmente el plano B3C de Categorización y Dimensionamiento del Sistema Vial del Plan Parcial Calderón (PPC), de acuerdo al detalle del nuevo plano B3-C1.

Respecto al PUOS, en la actualización del 25 de julio de 2016, mediante Ordenanza 127, la parroquia de Calderón conformada por 15 polígonos, fue sujeta a cambio de uso de suelo y/o zonificación en el marco de la actualización, como se puede observar en los cuadros a continuación:

Polígonos	# predios	Zonificación anterior			Zonificación vigente		
		Zonificación	COS TOTAL	Altura edificación	Zonificación	COS TOTAL	Altura edificación
016CA	367	A1003-35	105	3	D203-80	240	3
018CA	430	D303-80	240	3	D203-80	240	3
020CA	337	A603-35	105	3	D202-80	160	2
047CUS	52	A1002-35	70	2	D202-80	160	2
048CUS	2	A5002-5	10	2	D202-80	160	2
054CA	2	PQ	Sin COS	Sin altura	D202-80	160	2
068CA	49	A603-35	105	3	D203-80	240	3
069CA	575	A1003-35	105	3	D203-80	240	3
070CA	236	A603-35	105	3	D203-80	240	3
071CA	591	A1003-35	105	3	D203-80	240	3
147CA	39	A1003-35	105	3	D202-80	160	2
155CA	444	A1003-35	105	3	D202-80	160	2
165CA	73	A1003-35	105	3	D203-80	240	3
167CA	61	A1003-35	105	3	D203-80	240	3
168CA	27	A1003-35	105	3	D203-80	240	3

Cuadro elaboración propia

Asignaciones de zonificación para edificación y habilitación del suelo, descritas en el cuadro anterior											
EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO	
N	Zona	Altura Máxima	Retiros				Distancia entre bloques	COS-PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
			Pisos	M	F	L					
FORMA DE OCUPACIÓN											
A = AISLADA											
A2	A1002-35	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20
A4	A5002-5	2	8	5	3	3	6	5	10	5000	40
A8	A603-35	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15
A9	A1003-35	3	12	5	3	3	6	35	105	1000	20
A31	PQ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FORMA DE OCUPACIÓN											
D = SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA											
D1	D202-80	2	8	0	0	3	6	80	160	200	10
D3	D203-80	3	12	0	0	3	6	80	240	200	10
D4	D303-80	3	12	0	0	3	6	80	240	300	10

Cuadro elaboración propia

CIENTO SETENTA Y TRES

A más de los cambios de zonificación en los polígonos (048CUS) y (054CA), se modificó el uso de suelo de Recursos Naturales/Producción sostenible, a Residencial Rural 2 (RR2) en el primer caso y en el otro de Zona de Protección ecológica-Conservación del Patrimonio Natural (PQ), a Residencial Rural 1 (RR1).

Es preciso señalar que estas modificaciones de los predios se cargaron al sistema de cédula catastral el 16 de abril de 2018, en razón de la disposición transitoria séptima de la Ordenanza 127 antes citada, pues en el caso de la parroquia de Calderón se aprobó la propuesta vial mediante Ordenanza Metropolitana 209 de 5 de abril de 2018, así se reformó el artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana 005, reformado por la Ordenanza Metropolitana 016, del Plan Parcial Calderón (PPC), en el sentido de que se sustituye el plano B3-C y B3-C1 Categorización y Dimensionamiento Vial del Plan Parcial Calderón (PPC), por el mapa B3-C2.

La zonificación constante en el PUOS vigente, de los polígonos que abarca la parroquia de Calderón es la planteada en la Ordenanza 127 de 25 de julio de 2016, sin que prevalezca y esté vigente el uso y ocupación del suelo del plan parcial Calderón, aprobado mediante Ordenanza 005 de 4 de abril de 2006, lo que implica que en varios predios como los que se detallan en el cuadro anterior, se incremente el porcentaje de coeficiente de ocupación del suelo.

La asignación de la forma de ocupación y edificabilidad del suelo del plan especial La Floresta y de los planes parciales Nayón – Zámbriza y Calderón, no prevalece sobre el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, por cuanto los Secretarios de Territorio, Hábitat y Vivienda y los Directores Metropolitanos de Políticas y Planeamiento del Suelo, no actualizaron la asignación de uso y ocupación de suelo en el plano del PUOS; inobservando el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana 210 de 12 abril de 2018, ocasionando que en los informes de regulación metropolitana, se permita las asignaciones establecidas en el PUOS, incrementando sin justificación la edificabilidad y los porcentajes del coeficiente de ocupación del suelo.

Se comunicó los resultados provisionales a las personas relacionadas con el examen especial, de acuerdo con el siguiente detalle:

CIENTO SESENTA Y CUATRO 

Cédula de ciudadanía	Cargo	Desde	Hasta	Oficio	Fecha
1708198930	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2015-03-14	2019-05-13	0373-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1715233373	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2019-05-16	2020-06-11	0375-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1714832159	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	12/06/2020	2021-08-31	0372-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
0802916510	Director metropolitano de políticas y planeamiento del suelo	2020-06-15	2021-08-31	0257-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1712226917	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0252-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1703289494	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0248-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1705052692	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0253-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1707364087	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2014-05-15	2019-05-14	0259-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1709761322	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0249-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1715061345	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0251-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1716289598	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0250-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06
1715842413	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0254-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-07
1703090355	Integrante de la Comisión de Uso de Suelo	2019-05-15	2021-08-31	0256-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06

El Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, por el período comprendido entre el 14 de marzo de 2015 y el 13 de mayo de 2019, mediante comunicación de 18 de abril de 2022, respecto a la comunicación de resultados provisionales, señaló:

“... El artículo 46 de la Ley Orgánica de Ordenamiento de las Finanzas Públicas sustituye la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, ampliando el plazo de los GAD para adecuar sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes...-...- De esta disposición se desprende que el nuevo plazo que tenían los GAD municipales y metropolitanos para aprobar su Planes de Uso y Gestión del Suelo era el 13 de septiembre de 2021.- Durante este período de transición, los GAD municipales y metropolitanos pueden seguir aplicando su normativa y ordenanzas hasta la promulgación del Plan de Uso y Gestión del

QUINTO SE TERCERA Y CINCO

*Suelo (PUGS).-- **Sobre los cambios en el Plan de la Floresta y el supuesto beneficio que se dejó de cobrar.- ...- El PUOS anexo a la ordenanza 171 incluye el Mapa de Ocupación y Edificabilidad PUOS-Z1 donde constan las zonificaciones aplicables a cada uno de los predios contenidos en dicha cartografía.- En dicho mapa ya constan las zonificaciones reportadas en la 3 columna de la derecha, bajo el recuadro "PUOS vigente", del cuadro elaborado por el equipo auditor, por lo cual los cambios a los predios objeto de análisis se efectuaron en diciembre del 2011 en el marco de la ordenanza 171... - ...- La norma, bajo los principios de irretroactividad de la Ley, aplica para venidero, es decir que a partir de la promulgación de la ordenanza 210...- En lo relativo al **Plan parcial Nayón-Zambiza y Plan Parcial Calderón**, ocurre algo semejante a lo señalado para el Plan Especial de la Floresta.- ...- Consecuentemente es **improcedente afirmar que la ordenanza metropolitana 210 generó cambios en las asignaciones de suelo de los predios analizados pues los cambios efectuados en el año 2011 constan vigentes en la ordenanza 127 y 192 (...)**".***

El plazo que se dispuso para la aprobación del PUGS, no está relacionado al hecho de que la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda no acataré la disposición de la Ordenanza 210, respecto a que prevalecerá la asignación de los planes parciales y especiales sobre PUOS, pues son dos hechos diferentes y como bien lo menciona el Secretario se debía aplicar la normativa existente hasta la promulgación del PUGS; en cuanto a la asignación de los predios en las actualizaciones de los PUOS que está haciendo referencia el servidor municipal; la observación como se lo señala en el comentario de auditoría es a la inobservancia a partir de la Ordenanza 210 de 12 de abril de 2018, en razón de que no se acató lo establecido en el artículo 15 de esta, por tal motivo el comentario se mantiene

El Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, por el período comprendido entre el 16 de mayo de 2019, y el 11 de junio de 2020, con comunicación de 29 de abril de 2022, respecto a la lectura del borrador de informe señaló:

"... El plan especial la Floresta entró en vigencia con la Ordenanza Metropolitana 135 de 11 de noviembre de 2011...- ...- Al particular me permito señalar: primero, que el período examinado es entre "el 1 de enero de 2016 y el 31 de agosto de 2021" y la Ordenanza citada es de "11 de noviembre de 2011"; segundo, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión del Suelo se publica en el Registro Oficial Suplemento 790 de 05 de julio de 2016, esto es 5 años después de haberse emitido la ordenanza; y, tercero, mi período de gestión es del 16 de mayo de 2019 al 11 de junio de 2020, razón por la que mal pude haber incumplido o inobservado norma alguna, como afirma el equipo auditor.- "Plan parcial Nayón – Zámiza".- ... debo puntualizar una vez más que mi período de gestión es del 16 de mayo de 2019 al 11 de junio de 2020, razón por la que mal pude haber inobservado norma alguna, como afirma el equipo auditor; y, que la ordenanza 035 de 14 de abril de 2009, no corresponde al período examinado.- "Plan parcial Calderón".- ...- Debo reiterar: primero, que el período

CIENTO SESENTA Y SEIS

examinado es entre “el 1 de enero de 2016 y el 31 de agosto de 2021” y la Ordenanza citada es de “06 de marzo de 2006”; segundo, las actuaciones normativas y administrativas cuestionadas corresponde a los años 2016 y 2018; y, tercero, mi periodo de gestión es del 16 de mayo de 2019 al 11 de junio de 2020, razón por la que mal pude haber incumplido o inobservado el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana 210 de 12 abril de 2018.(...)”

Lo expresado por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, no modifica el comentario por cuanto la observación como se señala en el contenido del comentario es por no acatar la disposición del artículo 15 de la Ordenanza 210 del 12 de abril de 2018, fecha de expedición que está dentro del período examinado del examen, así como la actuación del servidor está dentro de la observación, en razón que en su gestión tampoco se dio cumplimiento a esta disposición.

Conclusión

La asignación de la forma de ocupación y edificabilidad del suelo del plan especial La Floresta y de los planes parciales Nayón – Zámbriza y Calderón, no prevalecen sobre el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, por cuanto los Secretarios de Territorio, Hábitat y Vivienda y los Directores Metropolitanos de Políticas y Planeamiento del Suelo, no actualizaron la asignación de uso y ocupación de suelo en el plano del PUOS, ocasionando que en los informes de regulación metropolitana, se permita las asignaciones establecidas en el PUOS, incrementando sin justificación la edificabilidad y los porcentajes del coeficiente de ocupación del suelo.

Recomendación

Al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

19. Dispondrá y verificará que el Director Metropolitano de Políticas de Planeamiento del Suelo, en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, actualice la asignación de la forma de ocupación y edificabilidad establecida en todos los planes parciales y especiales del Distrito Metropolitano de Quito.

CIENTO SETENTA Y SIETE / Y!

No se elaboraron las actas de las mesas técnicas que otorgaron la viabilidad a los PUAES

El artículo 7 de la Resolución STHV- RT-011-2014 de 11 de julio de 2014 que es la Modificatoria de la STHV-RT-008 de 27 de diciembre de 2013, y el artículo 17, de Resolución STHV-12-2017 de 18 de diciembre de 2017, que deroga la Resolución STHV- RT-011-2014 de 11 de julio de 2014, expidió los procedimientos y parámetros para la aprobación técnica de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, donde se estableció la conformación y funcionamiento de la Mesa Técnica de PUAE, señalando que la viabilidad de un proyecto PUAE, estará determinada por ésta, en concordancia con los requisitos establecidos en estos instrumentos, en base al informe presentado por la STHV.

Normativa en la que se indicó que el presidente de la Mesa será el Secretario de Territorio de Hábitat y Vivienda, quién designará el funcionario que hará de Secretario/a, mismo que redactará las actas, dará lectura de los acuerdos para su aprobación, registrará las sesiones y participantes de la mesa, llevará un archivo documental, convocará a las sesiones y remitirá a los integrantes la documentación necesaria para el análisis de los proyectos, misma que será generada por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la STHV.

Mediante oficio STHV-1107 de 28 de marzo de 2016, el Secretario de Territorio de Hábitat y Vivienda, señaló que, de conformidad a los informes técnicos extraídos de la unidad desconcentrada de Recursos Humanos, se establecen varias funciones para el personal a su cargo, entre las cuales consta que el Director Metropolitano de Políticas de Planeamiento del Suelo, deberá *“Coordinar la Mesa técnica de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE)”*.

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, con memorando STHV-27-2018 de 23 de abril de 2018, designó al Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, como Secretario de la mesa técnica PUAE, manifestando que deberá ejercer las funciones y responsabilidades determinadas en la Resolución STHV-12-2017 de 18 de diciembre de 2017.

QUENTA SESENTA Y OCHO 

En los informes técnicos de 8 de enero, 5 de agosto y 2 de octubre de 2018; y 30 de abril de 2019, el Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, emitió los criterios técnicos favorables de los PUAES Holiday Inn, San Patricio, Vedere Tectum y Santa Mónica, respectivamente, en los cuales se hizo referencia a la viabilidad otorgada en las Mesas técnicas PUAE.

En las diferentes ordenanzas para la aprobación de los proyectos PUAEs en los considerandos hacen constar que la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad, han resuelto determinar viable a los proyectos Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAEs): ordenanza 283 “Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Holliday Inn Quito Airport” de 24 de enero de 2019, sesiones del 31 de julio de 2014, la mesa técnica determina al proyecto viable; ordenanza 284 “Ordenanza que aprueba el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE San Patricio” de 25 de enero de 2019, en sesión del 7 de octubre de 2014, la mesa técnica determina al proyecto viable, así mismo se encontró que en los considerandos de la Ordenanza 002 de 9 de mayo de 2019, con el que se aprobó el PUAE Vedere Tectum; y en los considerandos de la Ordenanza 003-2019-PUAE de 17 de septiembre de 2019, con la que se aprobó el PUAE Santa Mónica, manifestando que la Mesa Técnica de PUAE se reunió el 26 de octubre de 2018 y el 23 de abril de 2019 respectivamente, en la que ha emitido criterio de viabilidad para los dos Proyectos Urbanísticos. Sin embargo, en el expediente de cada uno de los PUAEs señalados, no se evidenció la existencia de las actas de las reuniones de las fechas referidas.

El literal j) del artículo 2466 del Código Municipal, señala:

“... Informe de viabilidad: Es el informe que contiene los fundamentos técnicos necesarios para sustentar el tratamiento del proyecto de ordenanza que regulará al PUAE. La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, elaborará dicho informe, acogiendo los análisis, informes y recomendaciones de la Mesa Técnica de PUAE, determinando en él la viabilidad o inviabilidad del PUAE. Los análisis sectoriales realizados por cada entidad que conforma la Mesa Técnica analizarán la concordancia entre el PUAE y el modelo territorial establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente para el Distrito Metropolitano de Quito, asegurando su necesaria complementariedad y alineamiento (...).”

CREAR UN SETENTA Y NUEVE

Sin embargo, el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo con oficio STHV-DMPPS-2021-0556-O de 26 de noviembre de 2021, informó:

“... En consecuencia, no existe información de las actas de las mesas técnicas de los PUAE San Patricio, Holiday INN, Ciudad Jardín y Vedere Tectum; del PUAE Santa Mónica se remitió la información que reposa en esta Dependencia, así como la información de la Secretaria General del Concejo, enviada mediante oficio No.GADDMQ-SGCM-2021-5137-O, de fecha 15 de noviembre de 2021 (...).”

Con este pronunciamiento, se evidenció que no existen actas de los proyectos referidos, y que la secretaria no cuenta con documentación completa de los proyectos tramitados en la entidad.

Las Ordenanzas 283, 284, 002 y 003-2019 de 24 y 25 de enero, 9 de mayo y 17 de septiembre de 2019, respectivamente, se tramitaron en base de acuerdos y decisiones de las mesas técnicas PUAEs, que no tienen respaldo documental, debido a que el Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, en calidad de Presidente y el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, como Secretario y Coordinador, no dejaron constancia a través de actas, los acuerdos, resoluciones, entre otros, de las personas que intervinieron, por lo que inobservaron los artículos 7 de la Resolución STHV- RT-011-2014 de 11 de julio de 2014, y 17 de Resolución STHV-12-2017 de 18 de diciembre de 2017, ocasionando que se desconozcan los criterios técnicos que conllevaron al otorgamiento de la viabilidad de los PUAES Holiday Inn, VEDERE TECTUM, Santa Mónica y San Patricio.

Se comunicó los resultados provisionales a las personas relacionadas con el examen especial, de acuerdo con el siguiente detalle:

Cédula de ciudadanía	Cargo	Desde	Hasta	Oficio	Fecha
1708198930	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2015-07-01	2019-05-15	0373-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1715233373	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	2019-05-16	2020-06-11	0375-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
1714832159	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda	12/06/2020	2021-08-31	0372-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-05
0802916510	Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo	2020-06-15	2021-08-31	0257-0012-DNA5-GAD-2021	2022-04-06

DIEN... OCHEN... y!

El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, que también actuó en calidad de Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento de Usos del Suelo, por el período comprendido entre el 2 de octubre de 2017 y el 11 de junio de 2020, mediante oficio STHV-2022-0613-O de 28 de abril de 2022, en respuesta a la lectura del borrador del informe, manifestó que cada uno de los informes y la documentación y/o estudios técnicos que los acompañan, contienen detallada información que constituye la base técnica sobre la cual se emitieron los criterios favorables en el ámbito de competencia de cada Secretaría para sustentar la viabilidad de los PUAE Santa Mónica y San Patricio, por lo tanto sus criterios se ven reflejados en los informes técnicos que oportunamente suscribieron y que son la base técnica sobre la cual se aprobaron las ordenanzas 003-2019-PUAE de 10 de septiembre de 2019 que regula al PUAE Santa Mónica y 284 de 24 de enero de 2019 que regula el PUAE San Patricio.

Lo señalado por el servidor municipal no justifica lo indicado por auditoría, en virtud que no se ha documentado en un Acta de respaldo sobre los acuerdos y opiniones vertidas en las reuniones mencionadas, que sustentan la viabilidad de las ordenanzas, por lo que el comentario se mantiene.

Conclusión

Las Ordenanzas 283, 284, 002 y 003-2019 de 24 y 25 de enero, 9 de mayo y 17 de septiembre de 2019, respectivamente, se tramitaron en base de acuerdos y decisiones de las mesas técnicas PUAEs, que no tienen respaldo documental, debido a que el Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, en calidad de Presidente y el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, como Secretario y Coordinador, no dejaron constancia a través de actas, los acuerdos, resoluciones, entre otros, de las personas que intervinieron, ocasionando que se desconozcan los criterios técnicos que conllevaron al otorgamiento de la viabilidad de los PUAEs Holiday Inn, VEDERE TECTUM, Santa Mónica y San Patricio.

Recomendación

Al Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda

SIEMPRE DOCUMENTAR > UNO / Y

20. Dispondrá y verificará que el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, en calidad de secretario de las mesas técnicas PUAEs, redacte y elabore las correspondientes actas, en las que consten entre otros puntos, fecha, participantes, criterios, propuestas y resoluciones, documentos que constituyen respaldos del expediente del otorgamiento de la viabilidad de los PUAEs.



Dra. Samia Fuertes Obando

Directora Nacional de Auditoría de Gobiernos Autónomos Descentralizados (S)

CIENTO OCHENTA Y DOS