

San Francisco de Quito, DM, 04 de agosto de 2020

Doctor  
**Rene Bedón**  
Presidente  
COMISIÓN USO DE SUELO  
En su despacho. -

**ASUNTO:** Propuesta de la CIP de reforma al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

De mi consideración:

Reciba un cordial saludo de la Cámara de Industrias y Producción (CIP).

La Comisión que Usted preside, tiene a su cargo elaborar el informe para debate del proyecto de Ordenanza reformativa al Código Municipal en lo que concierne al Régimen Administrativo del Suelo, Plan de Uso y Gestión del Suelo y Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. En esa línea, como insumo para la elaboración de dicho informe y ante la problemática del uso del suelo en las industrias de Quito, presento para su consideración la propuesta de reforma del sector productivo al Libro IV.1. "Del Uso del Suelo" y Libro III.6 "De las Licencias Metropolitanas" del Código Municipal:

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

1. Con la expedición de la Ordenanza Metropolitana No. 171 "Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito", sancionada el 30 de diciembre de 2011, se establecen los Usos del Suelo y sus relaciones de compatibilidad, con lo cual actividades industriales que eran compatibles con usos del suelo como residencial o de equipamiento pasan a estar prohibidas. Adicional a ello, con la emisión de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 30 de diciembre de 2011, las industrias pueden gestionar la Licencia Única de Actividades Económicas (LUAE), condicionada al cumplimiento de un Plan y Cronograma de implementación de observaciones técnicas, a través de una mesa multisectorial de trabajo, bajo el esquema de un procedimiento especial de licenciamiento. En este sentido, dichas regulaciones no consideraron la no retroactividad de la norma ni que las industrias se establecieron en estos lugares primero, y luego, fueron ubicándose residencias a su alrededor. Tampoco se analiza que las empresas "formales" con esta condición hacen fuertes inversiones para el cumplimiento de la normativa municipal vigente, en plazos que según la normativa no pueden exceder el año para el cumplimiento de las reglas técnicas de bomberos, normativa ambiental y otras.

2. La falta de una planificación territorial ordenada y participativa y los cambios constantes a la normativa de uso del suelo en la ciudad han generado que actualmente existan más de 1.333 actividades económicas con uso de suelo incompatible en Quito, provocando que las empresas tengan incertidumbre de su permanencia a largo plazo en su actual ubicación.
3. La ciudad no cuenta con suficientes zonas industriales con la infraestructura y todos los servicios necesarios para nuevas inversiones, produciendo limitación de inversiones por falta de garantías, es así que los últimos años las empresas migran a otras ciudades del país, generando pérdidas económicas y de competitividad para la ciudad. Se estima que los costos para la reubicación de una pequeña empresa superarían los 2 millones de dólares.
4. Por tanto, es necesario realizar una reforma a la normativa de uso de suelo que brinde seguridad jurídica para la permanencia de las industrias preexistentes a largo plazo, considerando que se debió respetar la compatibilidad del uso del suelo con la que se aprobó la actividad desde la vigencia de las Ordenanzas antes mencionadas (31 de diciembre de 2011) y así facilitar la obtención de la LUAE para estas industrias compatibles en su momento.
5. La obtención de la LUAE para las actividades con incompatibilidad del Uso del Suelo de categoría III a través del procedimiento especial, demoran en promedio seis meses y no puede emitirse o renovarse de manera automática o en línea, lo cual genera demoras en el trámite y la consecuente afectación a la competitividad, al contrario de lo que sucede con las actividades de categoría I y II, que pueden renovar su LUAE de manera automática y en línea, puesto que están sujetas a un trámite simplificado u ordinario. La presente propuesta no solo aminorará la carga tramitológica en el sector industrial sino también que aminorará recursos que destina el Municipio para procesos y seguimiento a dichas empresas, en aras que todas las actividades formales de Quito y que han decidido invertir en la ciudad tengan un trato igualitario y posean los mismos derechos y obligaciones.

## **PROYECTO DE ORDENANZA REFORMATIVA AL CÓDIGO MUNICIPAL**

1. **Artículo 1.** Refórmese el numeral 1, 3, 4 y 5 del Artículo IV.1.145 del Libro IV.1. Del Uso del Suelo por el siguiente texto:
  1. Todas aquellas industrias preexistentes cuya tipología sea II1, II2, II3 y comercios zonales CZ4 que de acuerdo al uso de suelo vigente ~~esté prohibida~~ tengan ~~uso de suelo incompatibilidad~~ con su ubicación, de conformidad con lo previsto en el PUOS, podrán permanecer en su ubicación actual, siempre y cuando cumplan con las normas administrativas y reglas técnicas previstas en el numeral siguiente.
  3. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por medio de la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito ("LUAE"), a través del procedimiento ~~especial~~ simplificado u ordinario, según corresponda, expedirá a favor de las industrias preexistentes, la correspondiente LUAE, de conformidad con lo establecido en el Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas

y, en particular, de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito ("LUAE").

~~La Autoridad Administrativa Otorgante elaborará el Manual de Procesos que regulará la aplicación del procedimiento especial de licenciamiento de industrias con incompatibilidad de uso de suelo, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano, para su correspondiente aprobación vía Resolución Administrativa.~~

4. La Autoridad Administrativa Otorgante podrá expedir, a favor de las industrias nuevas cuya tipología sea II1, II2, II3 y comercios zonales CZ4, que así lo requieran, la LUAE condicionada al cumplimiento, por parte del administrado, del ~~Plan y Cronograma de Implementación de Observaciones Técnicas~~, de las normas administrativas y reglas técnicas previstas en el numeral 2, mismo que en ningún caso podrá contemplar un plazo superior a un año para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del ~~precitado instrumento~~ mismo.

~~El Plan y Cronograma de Implementación de Observaciones Técnicas es aquel que contiene los plazos de cumplimiento parcial y total de las observaciones técnicas que solicite la mesa multisectorial de trabajo, a las precitadas industrias en el procedimiento especial de licenciamiento.~~

Los órganos encargados de la verificación del incumplimiento de las reglas técnicas previstas en el Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas y, en particular, de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito ("LUAE") evaluarán el cumplimiento de las obligaciones derivadas de las normas administrativas y reglas técnicas previstas en el numeral 2 ~~los proyectos del Plan y Cronograma de Implementación de Observaciones Técnicas que las industrias presenten~~, determinaran su aplicabilidad y los aprobarán en cada caso. Las industrias y comercios zonales CZ4 deberán obtener, además de la LUAE, el resto de las autorizaciones administrativas requeridas para el efectivo ejercicio de las actividades económicas industriales.

5. ~~Las industrias y comercios zonales CZ4 deberán obtener, además de la LUAE, el resto de autorizaciones administrativas requeridas para el efectivo ejercicio de las actividades económicas industriales.~~

**2. Artículo 2.** En los capítulos que corresponda se sustituirá "uso de suelo prohibido" por "uso de suelo incompatible".

**3. Artículo 3.** Refórmese el numeral 6. del Artículo IV.1.145 del Libro IV.1 Del Uso del Suelo, con el siguiente texto:

6. Si las industrias o comercios zonales CZ4 no cumplieren con las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en el numeral 2 de este artículo, dentro de los plazos establecidos, ~~ni presentaren o incumplieren la propuesta del Plan y Cronograma de Implementación de Observaciones Técnicas al que se refiere el numeral 4 de este artículo~~, deberán presentar hasta en 90 días, el respectivo Plan de Cierre y Abandono ante la Secretaria de Ambiente y su reubicación total deberá completarse en un plazo no mayor a dos años a partir

de esta fecha, deberán acatar las sanciones administrativas establecidas en el marco jurídico vigente.

**4. Artículo 4.** Refórmese el numeral 7. del Artículo IV.1.145 del Libro IV.1 Del Uso del Suelo, con el siguiente texto:

7. Todas aquellas industrias cuya tipología sea II4 con alto riesgo de incendios, que no demuestren preexistencia y que de acuerdo al uso de suelo vigente esté prohibida su ubicación tengan incompatibilidad del uso del suelo, deberán presentar el Plan de Cierre y Abandono en un plazo máximo de 90 días contados a partir de la sanción de la presente normativa metropolitana. Su reubicación total deberá completarse en un plazo no mayor a un año a partir de esa fecha. Hasta tanto, permanecerán condicionadas al cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas previstas en el numeral 2 del presente artículo.

**5. Artículo 5.** Elimínese el numeral 8 completo del Artículo IV.1.145 del Libro IV.1 Del Uso del Suelo.

~~8. Aquellas industrias que puedan separar sus procesos productivos realizarán una reubicación parcial de las instalaciones a fin de cumplir con el fin previsto en esta Disposición General, sujetándose, respecto de aquellos procesos que pudieren permanecer, al régimen de licenciamiento general o al previsto en los numerales 4 y 5 anteriores. Respecto de aquellos procesos que necesariamente deban reubicarse, las industrias deberán someterse al régimen de cierre y abandono previsto en los numerales 7 y 8 anteriores según corresponda.~~

**6. Artículo 6.** Elimínese por completo el Artículo III.6.17 del Libro III.6 De las Licencias Metropolitanas del Código Municipal.

~~1. Se tramitarán mediante el procedimiento especial aquellas licencias metropolitanas cuyo otorgamiento requiere, previamente, de informes preceptivos o facultativos adicionales a los informes, certificados de conformidad, y cuando la norma así lo prevea, Actas y Acuerdos de Compromisos o Cronogramas de Implementación de Observaciones Técnicas previsto para el procedimiento ordinario. Se entiende por informes preceptivos aquellos previstos explícitamente en el ordenamiento jurídico metropolitano para el otorgamiento de la Licencia Metropolitana de la que se trate.~~

~~2. Sin perjuicio de los informes que se deban obtener en el procedimiento administrativo especial, la Autoridad Administrativa Otorgante deberá expedir la resolución denegatoria o emitir la Licencia Metropolitana en el término máximo de sesenta días hábiles desde la recepción de la documentación completa.~~

~~3. En el caso de que la Autoridad Administrativa Otorgante no expida la resolución de que trata el numeral precedente en el término máximo concedido, la Licencia Metropolitana se entenderá otorgada, sin perjuicio de que está sea extinguida por la Administración por razones de legitimidad, cuando hubiere sido otorgada sin cumplir con los requisitos establecidos en las normas administrativas o Reglas Técnicas que le hubieren sido aplicables, vicio que se considera a todos los efectos como convalidable.~~

**7. Artículo 7.** Refórmese el Artículo III.6.35 del Libro III.6 De las Licencias Metropolitanas del Código Municipal, con el siguiente texto:

Con el fin de determinar las actividades económicas cuyo licenciamiento se sujeta a los procedimientos simplificado y ordinario ~~y especial~~, se diferencian ~~3~~ 2 categorías de actividades económicas, en razón de la calificación del riesgo para las personas, los bienes, el ambiente, el orden público, la movilidad y la convivencia ciudadana.

2. Las categorías I y II ~~y III~~ se encontrarán detalladas en el CIIU utilizado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

3. En caso de duda acerca del procedimiento que corresponde para el licenciamiento de una específica actividad económica, la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad deberá determinar el procedimiento administrativo correspondiente.

**8. Artículo 8.** Elimínese el Artículo III.6.45 del Libro III.6 De las Licencias Metropolitanas del Código Municipal, con el siguiente texto:

~~Se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LUAE para el ejercicio de actividades económicas de la Categoría III.~~

~~Se sujetarán al procedimiento administrativo especial el licenciamiento de las actividades económicas que se encuentren en las categorías CZ1A, CZ1B y CM1. Igual procedimiento seguirán los centros de faenamiento y procesamiento de carnes.~~

**9. Artículo 9.** Elimínese el Artículo III.6.46 del Libro III.6 De las Licencias Metropolitanas del Código Municipal, con el siguiente texto:

~~1. El administrado deberá dirigir su solicitud a la Secretaria, a través del portal habilitado, a la cual adjuntará los requisitos exigidos dentro del instructivo expedido para el efecto.~~

~~2. La Secretaria convocará a Mesa de Trabajo, física o virtual, con el objeto de:~~  
~~i. Verificar la preexistencia del negocio o establecimiento;~~  
~~ii. Solicitar las inspecciones de control previo pertinentes; y,~~  
~~iii. Elaborar el pliego de información contentivo de: la Aprobación de Inspecciones o cuando fuere del caso, los Acuerdos o Cronogramas de Implementación de Observaciones Técnicas.~~

~~Los Acuerdos o Cronogramas serán presentados por el administrado quien propondrá subsanar las observaciones técnicas realizadas. Presentados que fueren los acuerdos o cronogramas antedichos, la Secretaria procederá con el otorgamiento y emisión de la LUAE.~~

~~La falta de seguimiento por parte del administrado para la aprobación y suscripción del acuerdo o cronograma de implementación de observaciones técnicas o, más adelante, su incumplimiento acarreará la suspensión o extinción de la LUAE, dependiendo del caso y de acuerdo a la normativa legal vigente.~~

**10. Artículo 10.** Elimínese el Artículo III.6.47 del Libro III. 6 De las Licencias Metropolitanas del Código Municipal, con el siguiente texto:

~~1. Se otorgará la LUAE a aquellos administrados, cuya actividad económica corresponda a la categoría III siempre que se cumplan las siguientes condiciones:~~

~~a. Que el formulario de solicitud haya sido presentado a la Autoridad Administrativa Otorgante;~~

~~b. Que el formulario de solicitud cumpla con los requisitos establecidos para el efecto; y,~~

~~c. Que se hubieren acompañado todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento y los informes otorgados por los Componentes o las Actas de Compromiso o Cronogramas de Implementación de Observaciones Técnicas presentadas ante dichos Componentes mismos que son de obligatorio cumplimiento en los términos convenidos.~~

~~2. La habilitación no se producirá en el caso de que el ejercicio de la actividad económica de la que se trate esté sujeta al régimen de tramitación previa con otras licencias o autorizaciones.~~

~~3. La habilitación se entenderá otorgada dejando a salvo la facultad resolutoria de la Administración del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que podría suspender o revocar la LUAE otorgada o emitida, y no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que hubieran incurrido los administrados en el ejercicio de las actividades económicas.~~

Confiamos en que sepan considerar nuestra propuesta en el proceso de construcción de la reforma al Plan de Uso y Gestión del Suelo y solicitamos se brinde apertura a un proceso participativo de debate y análisis del proyecto de Ordenanza, mediante la conformación de Mesas Técnicas con el propósito que el sector productivo pueda brindar sus aportes.

Ratificamos nuestra predisposición para el trabajo conjunto, siempre podrá esperar una actitud propositiva de nuestra parte para la consecución de un Quito Sostenible y Competitivo.

Sin otro particular me despido, no sin antes expresarle mis sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,



Pablo Zambrano  
**Presidente Ejecutivo**  
[pzambrano@cip.org.ec](mailto:pzambrano@cip.org.ec)  
0991464025