

Oficio Nro. GADDMQ-AG-2022-0455-O

Quito, D.M., 29 de abril de 2022

Asunto: Resolución de Comisión de Uso de Suelo Nro. 039-CUS-2022 â Ref. Exp. 884

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

Señor Secretario:

1. Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-2093-O, la Secretaría General del Concejo Metropolitano envió la Resolución No. 039-CUS-2022 de la Comisión de Uso de Suelo a la Administración General, con la finalidad de que se genere un informe que contenga observaciones respecto del Proyecto de "ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO IV. DEL EJE TERRITORIAL, LIBRO IV.1, DEL USO DE SUELO, TÍTULO I DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO" (el "Proyecto de Ordenanza de Régimen Administrativo del Suelo" o el "Proyecto"), preparado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

2. Respecto del Proyecto de Ordenanza de Régimen Administrativo del Suelo, realizo las siguientes observaciones:

a) El párrafo segundo del artículo innumerado 90 del Proyecto, prevé que el órgano responsable del desarrollo productivo y competitividad, mediante resolución administrativa, podrá incorporar actividades económicas que no consten en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme, siempre y cuando, cuente con informes favorables de la Administración General, el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, el órgano responsable de la movilidad, Cuerpo de Bomberos de Quito, y demás componentes de la Licencia Única de Actividades Económicas ("LUAE").

De acuerdo con el artículo 1772 del Código Municipal, los componentes de la LUAE son el conjunto de autorizaciones administrativas incluidas en la Licencia, a saber: (i) uso y ocupación del suelo, (ii) reglas técnicas de prevención de incendios, (iii) publicidad exterior, (iv) turismo y, (v) movilidad. Es decir, la Administración General no es parte de los componentes de la LUAE. En efecto, las competencias de la entidad que dirijo no están relacionadas con la emisión de autorizaciones de carácter técnico. En esa medida, no le corresponde a la la Administración General pronunciarse sobre la inclusión de una

Oficio Nro. GADDMQ-AG-2022-0455-O

Quito, D.M., 29 de abril de 2022

actividad económica en catálogo aprobado por el órgano responsable del desarrollo productivo y competitividad.

b) El párrafo segundo del artículo 223 del Código Municipal otorga al Operador Urbano, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda ("EPMHV"), la posibilidad de delegar o suscribir convenios con entidades municipales para la emisión de "la orden de pago por el valor de la concesión onerosa de derechos".

Esta disposición normativa, debe ser eliminada por lo siguiente:

- i) La iniciativa para suscribir un convenio frente a una necesidad específica y emergente no requiere estar recogida en una norma, basta con el deber constitucional de cooperación previsto en el artículo 226 de la Constitución. La determinación de la necesidad, eventual e incierta, debe justificarse a través de los informes técnicos que prevea la Guía de Convenios interna de la EPMHV.
- ii) En cuanto a la delegación, de acuerdo al artículo 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo ("LOOTUGS"), la competencia para la recaudación de la concesión onerosa de derechos pertenece al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito ("GAD DMQ"). Por ende, si la Municipalidad utiliza a la EPMHV para el ejercicio de la competencia, no corresponde que, a la vez, esta tenga la facultad de delegar la recaudación a su titular.

Con ese antecedente, cabe indicar que las competencias entregadas al Operador Urbano en el artículo innumerado 281 del Proyecto, constituyen auténticas reformas al objeto de la EPMHV. La facultad de recaudación establecida en el numeral 24 del artículo *ibídem*, debería especificar que la Empresa será responsable de utilizar los recursos "para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad", conforme ordena el artículo 73 de la LOOTUGS, con el fin de armonizar y justificar el traspaso de la recaudación.

c) El numeral 3, del párrafo cuarto, del artículo innumerado 172 del Proyecto, prevé que la Administración General, a través de sus dependencias, debe garantizar "el ejercicio efectivo del cumplimiento del derecho de adquisición preferente".

De acuerdo al artículo 62 de la LOOTUGS, el ejercicio del derecho de adquisición preferente supone: (i) la notificación al propietario sobre el ejercicio del derecho, (ii) el pago "dentro de los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal" y, (iii) la "suscrib[ición] de la escritura pública de compraventa de los predios". Respecto de estas

Oficio Nro. GADDMQ-AG-2022-0455-O

Quito, D.M., 29 de abril de 2022

actividades: el pago, en ningún caso, puede ser garantizado por la Administración General. La entidad que haya determinado la necesidad de ejercer el derecho de adquisición preferente es quien debe presupuestar el pago y efectuar la gestión correspondiente, incluyendo la notificación al propietario. Por ende, esta disposición debe ser reformada radicando la responsabilidad en el ente municipal requirente del ejercicio del derecho de adquisición preferente.

En cuanto a la suscripción de "la escritura pública de compraventa de los predios", esta atribución fue delegada por el representante legal del GAD DMQ en el romano iv, letra c), del artículo 9, de la Resolución de Alcaldía No. A-089, de 8 de diciembre de 2020.

d) El numeral 2, del párrafo tercero, del artículo innumerado 190 del Proyecto, prevé que la Administración General, a través de sus dependencias, debe garantizar "el ejercicio efectivo del cumplimiento del anuncio del proyecto".

En los términos del artículo 66 de la LOOTUGS, garantizar el cumplimiento del anuncio del proyecto, supondría que la Administración General garantiza el cumplimiento del plazo de inicio de ejecución de obras del proyecto del que se trate. Esta responsabilidad, en ningún caso, pertenece a la entidad que presido, sino, al ente municipal ejecutor de la obra. Por ende, esta disposición debe ser reformada en los términos indicados.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Freddy Wladimir Erazo Costa
ADMINISTRADOR GENERAL
ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO
DE QUITO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2022-2093-O

Anexos:

- proy._ord._ras_2022047.pdf
- STHV-2022-0537-O.pdf
- anexo_no._01_cod.pdf
- Anexo 2.pdf
- anexo_no._3_replanteos_viales.docx.pdf
- resolución_nro._039-cus-2022_-_ordenanza_ras.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-AG-2022-0455-O

Quito, D.M., 29 de abril de 2022

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Christian Alejandro Ayala Suarez	ca	AG-AL	2022-04-29	
Revisado por: Freddy Wladimir Erazo Costa	fwec	AG	2022-04-29	
Revisado por: María Isabel Herrera González	mh	AG-AL	2022-04-29	
Aprobado por: Freddy Wladimir Erazo Costa	fwec	AG	2022-04-29	

