

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RBG-2022-0069-O

Quito, D.M., 18 de marzo de 2022

Asunto: Observaciones al 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.

Señora Abogada

Monica Sandoval Campoverde

Concejala Metropolitana

DESPACHO CONCEJAL SANDOVAL CAMPOVERDE MONICA DEL CARMEN

En su Despacho

De mi consideración:

En referencia al 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”, me permito remitir las siguientes observaciones:

1. En el numeral 1 del artículo innumerado 6 referido a la Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo se señala: *“Los derechos de los propietarios de un lote o inmueble cuyo suelo haya sido habilitado y cuente con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de habilitación en cumplimiento de una norma anterior, y esta se haya protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad, no perecerán por la expedición de una norma posterior, cuando ésta incremente la dimensión del lote mínimo, reduzca los coeficientes de ocupación, o, cambie el uso principal del suelo, constante en la habilitación autorizada, en consecuencia, todos los lotes o inmuebles producto de la habilitación del suelo, mantendrán su edificabilidad y uso de suelo principal con los cuales fue autorizada. Los usos existentes deberán ser homologados en base al cuadro de equivalencias establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.”*, al respecto y de conformidad con lo establecido en el artículo 39 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo se recomienda eliminar la frase *“(…), en consecuencia todos los lotes o inmuebles producto de la habilitación del suelo, mantendrán su edificabilidad y uso de suelo principal con los cuales fue autorizada. Los usos existentes deberán ser homologados en base al cuadro de equivalencias establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.”*, en virtud de que las regulaciones previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho, adicionalmente el artículo se refiere a la protección de autorizaciones y no de regulaciones; debiendo quedar el texto de la siguiente manera: *“Los derechos de los propietarios de un lote o inmueble cuyo suelo*

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RBG-2022-0069-O

Quito, D.M., 18 de marzo de 2022

haya sido habilitado y cuente con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de habilitación en cumplimiento de una norma anterior, y esta se haya protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad, no perecerán por la expedición de una norma posterior, cuando ésta incremente la dimensión del lote mínimo, reduzca los coeficientes de ocupación, o, cambie el uso principal del suelo, constante en la habilitación autorizada.”

2. De igual manera, en base a lo señalado anteriormente, se recomienda eliminar del numeral 1 del artículo innumerado 7 lo siguiente: *“En consecuencia, el o los inmuebles que hayan obtenido una licencia metropolitana urbanística de intervenciones constructivas mayores en una o varias etapas podrán ejecutar la totalidad del proyecto según lo autorizado en el acto administrativo correspondiente.”*, debiendo que dar el texto de la siguiente manera: *“Los derechos de los propietarios de los inmuebles que cuenten con las autorizaciones respectivas de planos de edificación que hayan notificado el inicio del proceso constructivo a la Agencia Metropolitana de Control o quien asumiera sus competencias, o de propiedad horizontal inscrita en el Registro de la Propiedad, vigentes y obtenidas en cumplimiento de una norma anterior, no los perderán por la expedición de una norma posterior, cuando esta disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados.”*

3. En el numeral 5 del artículo innumerado 25 se recomienda el siguiente texto: *“Por efecto de ajustes cartográficos, para lo cual se deberá seguir el instructivo correspondiente, emitido por el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda. Dichos ajustes deberán ser puestos en conocimiento del Concejo Metropolitano mediante informes que serán remitidos de manera mensual.”*

4. En relación a los artículos innumerados 116 y 117 referidos a la autorización de adosamiento entre predios particulares y municipales y adosamiento entre particulares respectivamente, se solicita eliminarlos en virtud de que se propone reformar la forma de ocupación del suelo aprobado en el componente urbanístico del Plan de uso y Gestión de Suelo (PUGS) mediante un acto entre privados lo cual está totalmente en contra de la ley.

5. Así mismo se recomienda eliminar el artículo innumerado 124 referido a los lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por segundo medio de egreso en el que se propone en la parte pertinente que: *“El área de la circulación vertical para el segundo medio de egreso podrá ser redistribuida en máximo 1 piso adicional a los pisos establecidos en la Edificabilidad Básica. En el caso que el proyecto aplique a edificabilidad máxima y cumpla esta condición, el área de redistribución se descontará del área considerada para el incremento de edificabilidad.”*, en virtud de que toda área mayor a la establecida en la edificabilidad

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RBG-2022-0069-O

Quito, D.M., 18 de marzo de 2022

básica debe pagarse no compensarse de conformidad con el artículo 72 de la LOOTUGS. Adicionalmente cabe recalcar que las especificaciones mínimas contempladas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción son de cumplimiento obligatorio, sin que por ello los GAD Municipales y/o Metropolitanos deban compensar en forma alguna ya que únicamente son responsables de verificar el cumplimiento y control de la aplicación de dicha norma, de conformidad con lo establecido en sus disposiciones generales referidas al cumplimiento y control.

6. En el artículo innumerado 133 se establece que: *“No podrán modificar las revisiones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial ni las determinaciones normativas establecidas en el PUGS sobre uso y aprovechamiento del suelo, si bien podrán solicitar el incremento en los coeficientes de ocupación de suelo por sobre lo establecido en el PUGS, a través de la figura de suelo creado, prevista en este régimen de suelo”*, se recomienda reemplazar el texto *“a través de la figura de suelo creado, prevista en este régimen de suelo”* por el siguiente texto: *“siempre y cuando el Plan de Uso y Gestión de Suelo contemple edificabilidad máxima misma que deberá ser pagada de conformidad con la ley”*, en virtud de que la figura o instrumento de suelo creado la ley la reconoce como edificabilidad máxima.

7. En el artículo innumerado 133, se habla de urbanizaciones sujetas a reglamentación general únicamente por lo que es necesario que se aclare si se va a tomar en consideración a las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente.

8. El literal d) del artículo innumerado 140 se recomienda añadir luego de la palabra *“vía”* la palabra *“vehicular”*.

9. En el artículo innumerado 214 referido a la transformación de clasificación del suelo se establece que: *“Se determina una transformación de la clasificación del suelo cuando se transforma el suelo clasificado como rural de expansión urbana en suelo de clasificación urbana.”*, por lo que se recomienda que se sustituya por el siguiente texto: *“Se determina una transformación de la clasificación del suelo cuando se transforma el suelo clasificado como rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano.”*

10. Se sugiere incorporar al final del artículo 226 referido al contrato de cumplimiento de obligaciones el siguiente texto: *“Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas se exigirá como garantía pólizas de seguros o hipotecas sobre bienes inmuebles.”*

11. Se recomienda eliminar la séptima disposición reformativa ya que por la complejidad e impactos al ambiente, movilidad, etc., que conllevan los proyectos superiores a 10.000

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RBG-2022-0069-O

Quito, D.M., 18 de marzo de 2022

m2 de construcción, requiere que sea contemplados dentro de los procedimientos administrativos especiales y no ordinarios.

12. En relación al artículo innumerado 218, a la fórmula de la Concesión Onerosa de Derechos constante en el Anexo del Plan de Uso y Gestión de Suelo, misma que al ser una herramienta de gestión del suelo y no de planeamiento del suelo y de conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en adelante LOOTUGS, se recomienda que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda proceda con la rectificación respecto a su concepción dando estricto cumplimiento a lo establecido en el artículo 72 de la LOOTUGS, con el fin de garantizar una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan, ya que tanto el artículo como la fórmula están establecidos en función del incremento en la edificabilidad más no en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan como establece la ley.

13. En el mismo sentido de lo señalado en el numeral anterior se recomienda que en las Condiciones específicas de implantación de equipamientos de servicios funerarios (cementeros, camposantos o cenizarios) en uso de suelo principal de Protección Ecológica (PE), con el objetivo principal de proteger y restaurar la diversidad ecológica se agregue el siguiente literal: “f) Informe de la Secretaría responsable del Ambiente de no intersectar con una o varias de las categorías de protección señaladas en este cuerpo normativo; y g) Se deberá contar con la autorización expresa de la Asamblea Barrial del sector dónde será implantado el proyecto”. Adicionalmente se deberá contemplar de manera clara las condiciones de restricción para todas las actividades económicas y/o equipamientos considerados como restringidos.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. René Patricio Bedón Garzón Ph. D.
CONCEJAL METROPOLITANO
DESPECHO CONCEJAL BEDÓN GARZÓN RENÉ

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RBG-2022-0069-O

Quito, D.M., 18 de marzo de 2022

Copia:

Señor Abogado

Pablo Antonio Santillan Paredes

Secretario General

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Ana Marisol Espin Sanchez	ames	DC-RBG	2022-03-18	
Aprobado por: René Patricio Bedón Garzón Ph. D.	rb	DC-RBG	2022-03-18	

