



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-3756-O

Quito, D.M., 06 de julio de 2022

Señora Abogada
Monica Sandoval Campoverde
Concejala Metropolitana
DESPACHO CONCEJAL SANDOVAL CAMPOVERDE MONICA DEL
CARMEN
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con lo previsto en el artículo 13 literal f) de la Resolución del Concejo Metropolitano de Quito No. C-074, remito a usted la síntesis de las observaciones del primer debate del proyecto de **“Ordenanza Metropolitana que sustituye el Título I “Del Régimen Administrativo Del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso Del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, publicada en Registro Oficial Edición Especial, No. 902 de 07 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. (Informe de Comisión No. IC-O-CUS-2022-058)”** efectuada en sesión ordinaria No. 231, de martes 05 de julio de 2022, con identificación de sus autores:

Intervención concejal Omar Cevallos:

Con las transitorias 6 y 7 en el documento que tenemos nosotros deberíamos saber en qué porcentaje están, nos dice que ya se aprobaron el estatuto, ¿Cómo va a funcionar el operador urbano?, y ¿Cuál es el cronograma del operador urbano?, porque sino, no se puede desarrollar lo que tiene.

Serían necesarias algunas disposiciones transitorias en esta ordenanza de régimen administrativo, solo para que siga funcionando todo lo que es la construcción en la ciudad, porque si no ponemos las observaciones que están planteando la Cámara de la Construcción difícilmente vamos a poder seguir trabajando en algo que es importante, como la industria de la construcción.

Intervención concejala Andrea Hidalgo:

Existen algunos articulados que no se ha contrastado con la norma superior, en el caso de lo que se establece respecto de las particiones judiciales, se establece dentro de esta normativa, que se debe dejar el 15% del área útil, eso contrapone a lo que está establecido dentro de la ley, en función de que eso no es un acto administrativo, es un acto judicial, y en ese sentido no está claro dentro del procedimiento o porque hay una mala aplicación de la norma respecto al área verde que se le está exigiendo que dejen. Enviaré por escrito



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-3756-O

Quito, D.M., 06 de julio de 2022

los artículos que deben eliminarse en función de este criterio que están aplicando de manera equivocada en cuanto a lo que son prescripciones adquisitivas de dominio, y lo que es las particiones judiciales.

Se puede incluir un artículo referente a ciertos documentos que son habilitantes para los procesos administrativos que requiere accesos administrativos, que a veces requiere una institución internamente a otra, debería ponerse un límite de tiempo.

Incluir las normas que regulen la ocupación del espacio público en función de generar seguridad.

Intervención concejala Gissela Chalá:

Sobre los estándares que habilitan uno de los instrumentos de gestión de suelo, estarían listos ¿En cuánto tiempo?, es importante que tengamos mayor claridad.

Incluir en régimen que ningún estándar puede ser cambiado, es decir si un estándar cambia hacia abajo, debe ser aprobado por el Pleno del Concejo, solo si los estándares son hacia arriba, lo hará directamente el Secretario, pues ello garantizará el interés común y, sobre todo, nuestra capacidad fiscalizadora y que este bien, aún más activa y vigente.

Incluir lo que ha sido observado por la Contraloría General del Estado, referente a los documentos de gestión de usos de suelo para todos los proyectos que han estado en limbo desde septiembre que se aprobó el PUGS, hasta que opere el mismo. ¿Cuándo contaremos con los estándares listos?, y ¿Cuándo comienzan las capacitaciones?

Intervención concejal Marco Collaguazo:

En el artículo y innumerado 289 del proyecto de Ordenanza que estamos tratando, se trata de forma específica de las áreas verdes y áreas comunales, pero en el texto mismo de una parte del artículo se confunde, porque se habla específicamente de áreas verdes como en forma obligatoria y que debe dejar el 15%, lógicamente no se hace referencia en esa parte al área comunal. Quiero que quede totalmente claro, específicamente que dentro de 15% es del 50% para el área verde, para que no haya ese tipo de confusiones.

Me gustaría que a través de la comisión se convoque a mesas de trabajo para tratar sobre las franjas de protección que debe tomarse como un elemento de asunto riesgo. Creo que se debe hacer una mesa específica de esto con los técnicos, con los que entienden esto para tratar de evitar este riesgo.

En los considerandos se debe poner también la lineación de objetivos específicos y metas



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-3756-O

Quito, D.M., 06 de julio de 2022

del PMDOT que hicimos respecto al Plan Nacional de Desarrollo, que está en vigencia desde el 29 de abril del presente año, según ordenanza dos del 2022.

Intervención concejal Soledad Benítez:

Respecto a los derechos adquiridos que constan en el artículo innumerado 8, se plantea que la clasificación del suelo otorga el derecho a participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico, cuando el artículo 39 de la LOGTUS indica que el ordenamiento y planeamiento urbanístico, no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley.

El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos la ocupación, la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión de suelo, no confieren derechos adquiridos a los particulares, la mera expectativa no constituye un derecho, por lo tanto, sugiero que este texto se elimine y se realice las correcciones marcadas en esta norma.

Sobre los derechos de los propietarios para la habilitación o edificabilidad que constan en los artículos y innumerados 5 y 6, actualmente se indica será mediante autorización administrativa, cuando lo único que podía es otorgarles derechos es la licencia correspondiente, por lo tanto, se sugiere que se elimine este texto y se establezcan tiempos de caducidad para las licencias en referencia según sea el caso, ya que cualquier aprovechamiento adicional que se genere por cambios fuera de la asignación básica del PUGS, están sujetos al cobro de concesión onerosa los derechos, al ser estos un instrumento de reparto de cargas y beneficios como lo manda la LOGTUS artículos 72 y su Reglamento artículos 26 y 27, es necesario que los literales 2, 3 y el último párrafo del artículo innumerado 96 se complete con el siguiente texto: los predios que se acojan a esta condición están sujetos al cobro de concesión son onerosas de derechos. El mismo texto debe añadirse al segundo párrafo del literal a), del artículo enumerado 207, de igual forma en el literal c), mayor aprovechamiento de sus subsuelos, ya que así guardan coherencia con lo que manda la normativa nacional.

Es necesario que se elimine el literal a) del artículo innumerado 114, ya que se estaría yendo en contra del artículo 72 de la LOGTUS, y de la norma ecuatoriana de la Constitución, puesto que todo aquello que se encuentre sobre la edificabilidad básica debe retribuirse económicamente, más no compensarse como se lo está planteando.

Respecto a la fórmula de concesión onerosa de derechos del artículo innumerado 210, es importante que se añada al final del párrafo el texto que tendrá como fundamento legal y técnico el artículo 62 de la LOGTUS y su reglamento, ya que de esta manera la fórmula planteada deberá enmarcarse en la normativa nacional.



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-3756-O

Quito, D.M., 06 de julio de 2022

Sobre este mismo tema en el artículo innumerado 214, es necesario que se añada al final del párrafo el texto: producto de la transformación del suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano. La modificación de usos del suelo, aplicación de una edificabilidad máxima o la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, ya si estar acorde a la normativa nacional. El innumerado 226, referente a la distribución de recursos recaudados por concesión onerosa de derechos, se debería contemplar y de ser necesario transcribir lo que determine el artículo 73 de la LOGTUS. Asimismo, se sugiere que este texto del artículo lo reubique antes del artículo 215, relativo a modalidades de pago.

Respecto al proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho, se evidencia que por lo menos en 3 artículos referentes a esta temática se indique que se debe realizar instructivos y normativa complementaria para poder ejecutar el proceso de regularización, artículos 231, 232, 250.

Consultó si lo mejor no sería que todo esto conste en un instrumento integral, así no esté en el régimen de suelo, sino en una ordenanza aparte, como se lo planteó en la ordenanza metropolitana el PMDOT y PUGS ya que debería analizarse con más profundidad.

Se debe aclarar en el artículo innumerado 254, donde indica como requisito la Licencia Metropolitana de Habilitación de Suelo, que pueden inscribir las escrituras individuales, consultó cómo se logrará esto, si al ser asentamiento regular la mayoría de veces ni siquiera cumplen con el lote mínimo, por lo tanto, tampoco ni siquiera tendría sentido los artículos innumerados 260 y 261, que deberán eliminarse ya que no hay lógica de incrementar requisitos al ser asentamiento regulares que tienen características especiales y distintas a las unidades de actuación urbanística en las que se encuentra, donde además interviene el operativo urbano, quién deberá indicar los datos es la Unidad Regula tu Barrio en coordinación con la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, puesto que al incrementar pasos se generaría más burocracia.

Un aspecto que me preocupa es lo mencionado por los que intervinieron en las comisiones generales, respecto a la solicitud de un régimen transitorio, sin embargo, desde la comisión de planificación solicitamos el cumplimiento de las disposiciones ordenanza metropolitana PMDOT y PUGS, donde indican que existían pocas por cumplir y se ratificaron lo expuesto por ahora por el Secretario de Territorio, solicito que la información respecto a las disposiciones y sus plazos se entreguen por escrito a todos los concejales.

Se debe considerar el informe de la Contraloría y ser procesados sus conclusiones y observaciones para no cometer los mismos errores, pero sobre todo garantizar en la



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-3756-O

Quito, D.M., 06 de julio de 2022

planificación urbana la transparencia y no generar ningún perjuicio al Municipio Metropolitano.

● **Aportes recibidos en la Secretaría General del Concejo:**

Por haberse recibido en Secretaría General del Concejo aportes formulados por escrito, por parte de miembros del Concejo Metropolitano, remito para su conocimiento y tratamiento al interior de la comisión de Ambiente, los siguientes documentos:

- Oficio No. GADDMQ-AM-2022-1121-OF, de 05 de junio de 2022, suscrito por el señor Alcalde Metropolitano, Doctor Santiago Guarderas Izquierdo.
- Oficio No. GADDMQ-DC-ACLG-2022-0301-O, de 28 de junio de 2022, suscrito por la señora Concejala Metropolitana, magíster Analía Ledezma García.
- Oficio No. GADDMQ-DC-AMGB-2022-0239-O, de 05 de junio de 2022, suscrito por el señor Concejel Metropolitano Bernardo Abad Merchán.
- Oficio No. GADDMQ-DC-RPL-2022-0131-O, de 04 de julio de 2022, suscrito por el Concejel Metropolitano, señor Luis Humberto Robles Pusda.
- Oficio No. GADDMQ-DC-OTNA-2022-0225-O, de 05 de junio de 2022, suscrito por el Concejel Metropolitano, señor Orlando Núñez Acurio.
- Oficio No.003-GFO, de 04 de julio de 2022, suscrito por el señor Gustavo Fierro Obando Representante a la Silla Vacía del Concejo Metropolitano de Quito, por el Cabildo Cívico de Quito, así como otros aportes presentados desde este mecanismo de participación ciudadana.

Finalmente, me permito informar que la grabación en audio y video correspondiente a la sesión No. 231 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, realizada el 05 de julio de 2022, en la que se desarrolló el primer debate del proyecto de ordenanza objeto del presente informe, se encuentra disponible en el siguiente enlace: <https://bit.ly/3Ay1Q4g>

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-3756-O

Quito, D.M., 06 de julio de 2022

Documento firmado electrónicamente

Abg. Pablo Antonio Santillan Paredes

SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Anexos:

- GADDMQ-AM-2022-1121-OF.pdf
- GADDMQ-DC-ACLG-2022-0301-O.pdf
- GADDMQ-DC-AMGB-2022-0239-O.pdf
- GADDMQ-DC-RPL-2022-0131-O.pdf
- Oficio Nro. GADDMQ-DC-OTNA-2022-0225-O.pdf
- oficio_003_silla_vacia.pdf
- Aporte delegado silla vacía II.pdf
- Aportes Constructores positivo.pdf
- Aportes delegados, silla vacía.pdf

Copia:

Señor Magíster

Fernando Mauricio Morales Enriquez

Concejal Metropolitano

DESPACHO CONCEJAL MORALES ENRÍQUEZ FERNANDO

Señor Doctor

René Patricio Bedón Garzón Ph. D.

Concejal Metropolitano

DESPACHO CONCEJAL BEDÓN GARZÓN RENÉ

Señor Magíster

Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos

Concejal Metropolitano

DESPACHO CONCEJAL FIALLO COBOS JUAN CARLOS

Señor Abogado

Eduardo Hussein Del Pozo Fierro

Concejal Metropolitano

DESPACHO CONCEJAL DEL POZO FIERRO EDUARDO

Señorita

Marisela Caleño Quinte

Secretaria de Comisión

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Abogado

Isaac Samuel Byun Olivo

Prosecretario General

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-3756-O

Quito, D.M., 06 de julio de 2022

Señora
Veronica Patricia Loachamin Jarrin
Gestión de Concejo
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Señorita Licenciada
Rosa Herminia Moncayo Bustamante
Asesora
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Señorita Licenciada
Leslie Sofía Guerrero Revelo
Coordinadora de Gobierno Abierto
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Señor
Hernan Patricio Salazar Rivera
Técnico
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Señora Licenciada
Fanny Elizabeth Rodriguez Jaramillo
Servidora Municipal
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Diego Andres Zambrano Alvarez	daza	SGCM	2022-07-06	
Aprobado por: Pablo Antonio Santillan Paredes	pasp	SGCM	2022-07-06	

