



*Abg. Fernando Morales E.*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

## OBSERVACIONES DEL PRIMER DEBATE DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

| NÚMERO DE ARTÍCULO  | OBSERVACIÓN  |
|---|--|
| <p><b>Artículo Innumerado 6.- Protección a las autorizaciones de edificación y propiedad horizontal.-</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Los derechos de los propietarios de los inmuebles que cuenten con la autorización administrativa de edificación vigente, obtenida en cumplimiento de una norma anterior, se mantendrán a pesar de la expedición de una norma posterior, cuando esta disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados. En consecuencia, el o los inmuebles que hayan obtenido una autorización administrativa de intervenciones constructivas mayores, en una o varias etapas, podrán ejecutar la totalidad del proyecto según lo autorizado en el acto administrativo correspondiente.</li><li>2. Los derechos de los propietarios que cuenten con la autorización administrativa de propiedad horizontal vigente, inscrita en el Registro de la Propiedad, no perderán sus derechos por la expedición de una norma posterior, cuando esta disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados. En consecuencia, en el o los inmuebles declarados en propiedad horizontal, en una o varias etapas se podrá ejecutar la totalidad del proyecto según lo autorizado en el acto administrativo correspondiente.</li><li>3. Se exceptúa de esta protección a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.</li></ol> <p>Para los casos en que aplique la protección de autorizaciones de edificación según el presente artículo, las administraciones zonales y dentro el ámbito de su circunscripción territorial, emitirán el criterio favorable, mediante informe motivado, para el reconocimiento de los derechos y la</p> | <p>La inscripción en el Registro de la Propiedad no debe ser un requisito para no perder los derechos adquiridos por una Declaratoria de Propiedad Horizontal, pues esta se fundamenta en una serie de requerimientos como los planos arquitectónicos que son los que sustentan legal y técnicamente esa declaratoria. Entonces la inscripción en el Registro de la Propiedad no añade legitimidad al acto administrativo.</p> <p>Adicionalmente, sugiero que en guarda de la seguridad jurídica, se establezca que si un trámite inició con un procedimiento que en adelante es cambiado, debería terminar con el mismo que inició.</p> |



|   |   |
|---|---|
| <p>emisión de los actos administrativos correspondientes.</p>   |   |
| <p><b>Artículo Innumerado 10.- Deberes de los propietarios de suelo rural.-</b> La clasificación del suelo como rural implica el cumplimiento de los siguientes deberes para sus propietarios:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en la planificación territorial y normativa nacional y local vigente para suelo rural. <b>Sujetarse al régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico.</b></li><li>b) <b>Sujetarse al régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico.</b></li><li>c) En procesos de habilitación y edificación, realizar las obras conforme con la normativa, planeamiento y cargas urbanísticas correspondientes.</li><li>d) Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, otros planes urbanísticos complementarios, y las normas técnicas de arquitectura y urbanismo, siempre que cuente con la factibilidad de servicios básicos.</li><li>e) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.</li><li>f) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.</li><li>g) No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico, según lo previsto en la normativa vigente.</li><li>h) Mantener las medidas correspondientes establecidas por la autoridad competente frente a una emergencia.</li><li>i) Pagar los tributos derivados de la propiedad del suelo.</li><li>j) Participar de las cargas derivadas del planeamiento urbanístico.</li></ul> | <p>En los literales a) y b) se repite el enunciado: <b>“Sujetarse al régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico.”</b></p> <p>Los literales c) y d) tienen enunciados que conceptualmente dicen lo mismo, por tanto, deberían unificarse.</p>                           |
| <p><b>Artículo Innumerado 21.- Vigencia y revisión del plan de uso y gestión de suelo.-</b> El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, <b>y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión</b>, sin que se modifique el componente estructurante.</p>  | <p>La frase <b>“y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión”</b> es subjetiva, pues podría significar primeras semanas, primeros meses o primer año de gestión. Por otro lado, esa frase podría constituirse en un obstáculo para situaciones que ameriten</p> |



|  |   |
|--|---|
|  | <p>una actualización del PUGS en momentos que no pueden ser considerados como “principio de gestión” Por esta razón, debería hablarse de revisión fundamentada del PUGS, en el momento que la situación amerite, o incluso dentro de los dos primeros años de gestión.</p>  |
| <p><b>Artículo Innumerado 105.- Forma de ocupación para las edificaciones.-</b> La forma de ocupación determina retiros específicos acordes con el lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura de edificabilidad, con el objetivo de generar condiciones idóneas de habitabilidad.</p> <p>Las edificaciones observarán como referencia la línea de fábrica y las colindancias del lote.</p> <p>Las formas de ocupación de suelo son:</p> <ol style="list-style-type: none"><li><b>1) Aislada (A):</b> Mantendrá retiros a todas las colindancias: frontal, posterior y laterales.</li><li><b>2) Pareada (B):</b> Mantendrá retiros a tres colindancias: frontal, un lateral y posterior. Se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.</li><li><b>3) Continua (C):</b> Mantendrá retiros a dos colindancias: frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.</li><li><b>4) Sobre línea de fábrica (D):</b> Mantendrá sólo un retiro posterior y se permitirá la construcción a línea de fábrica y el adosamiento a las colindancias laterales.</li></ol> <p>Para todas las formas de ocupación se asignan retiros acorde al uso del suelo, al lote mínimo y a la altura permitida, referidas en el cuadro de edificabilidades.</p> <p>Se respetará de manera excepcional la forma de ocupación diferente a la aislada en asentamientos humanos de hecho regularizados mediante ordenanzas metropolitanas aprobadas o en tratamiento previo a la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, que se localicen en suelo de clasificación rural.</p> | <p>En el inciso tercero luego del numeral 4, la frase “acuerdo entre particulares” es inexacta, debiéndose decir más bien “Convenio de Adosamiento”, con lo cual se conceptualiza ya el objetivo del convenio.</p> <p>En el inciso cuarto luego del numeral 4, no se debería permitir que en forma de ocupación aislada puedan adosarse hasta la altura asignada por la</p> |



*Abg. Fernando Morales E.*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

|   |   |
|---|---|
| <p>En lotes que tengan forma de ocupación aislada, se permite el adosamiento hasta la altura asignada por la edificabilidad básica a través de un <b>acuerdo entre particulares</b> debidamente notariado el cual constituye un requisito previo al licenciamiento.</p> <p>Los pisos superiores a la edificabilidad básica deberán respetar la forma de ocupación aislada y los retiros asignados en la normativa del Plan de Uso y Gestión de Suelo.</p> <p>Los lotes con forma de ocupación B, C y D respetarán la forma de ocupación para la edificabilidad básica y observará las condiciones de los estándares urbanísticos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para la edificabilidad máxima.</p> <p>En lotes con forma de ocupación B, C y D que opten por establecer retiros desde la edificabilidad básica, se someterán a los estándares urbanísticos correspondientes.</p> <p>En lotes con forma de ocupación pareada, la administración zonal correspondiente determinará la colindancia a la cual podrá adosarse la edificación.</p> <p>Se permite el adosamiento lateral y posterior para todas las formas de ocupación hasta una altura máxima de cuatro (4) metros medidos desde el nivel natural del terreno, sin exceder el coeficiente en planta baja y total asignado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.</p> <p>Las condiciones de ocupación de los retiros, se establecerán en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas relativas de aprovechamiento urbanístico.</p> | <p><b>edificabilidad básica</b>, pues de esa manera podría generarse una ocupación continua.</p>                        |
| <p><b>Artículo Innumerado 107.- Adosamiento entre lotes particulares.</b> - Los lotes particulares que por las dimensiones de la morfología del lote, no permita mantener una forma de ocupación aislada en sus colindancias laterales, <b>podrán adosarse a través de un acuerdo entre particulares debidamente notariado</b> el cual constituye un requisito previo al licenciamiento.</p>  | <p>Como se mencionó anteriormente en el artículo innumerado 105, en vez de “acuerdo entre particulares”, sugiero se</p> |



Abg. Fernando Morales E.  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

|  |  |
|--|--|
| <p>El adosamiento, únicamente, se podrá hacer hasta el número de pisos, y su correspondencia en metros, asignados por la edificabilidad básica en el Plan Uso y Gestión de Suelo o planes urbanísticos complementarios.</p>  | <p>considere la denominación técnica de “convenio de adosamiento”.</p>   |
| <p><b>Artículo Innumerado 113.- Lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por disminución de huella del edificio.</b><br/>- Se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:</p> <p>a) Se considera huella liberada al incremento de retiros obligatorios en un lote establecidos por la edificabilidad y se proyectará desde el punto más externo de la fachada. Los retranqueos o soluciones morfológicas de la edificación no serán considerados como huella liberada.</p> <p>b) La redistribución no podrá exceder el COS Total de la edificabilidad básica.</p> <p>c) De existir edificabilidad general máxima, la redistribución no podrá incrementar el número de pisos establecidos en dicha edificabilidad.</p> <p>d) Se podrá incrementar el número de pisos (sin exceder del COS Total de la edificabilidad básica) de acuerdo a los siguientes usos de suelo:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>i. RUB - Residencial Urbano de Baja Densidad, se podrá redistribuir hasta un máximo de un piso contado a partir de la altura básica.</li><li>ii. RUM - Residencial Urbano de Media Densidad, se podrá redistribuir hasta un máximo de dos pisos contados a partir de la altura básica.</li><li>iii. RUA - Residencial Urbano de Alta Densidad y M - Múltiple, se podrá redistribuir hasta un máximo del veinte y cinco por ciento (25%) de la totalidad de pisos asignados por la edificabilidad básica y contados a partir de la misma. En caso que el porcentaje de 25% resulte en una determinación inexacta del número de pisos, se establecerá el piso inmediato inferior para la aplicación.</li></ul> <p>e) El incremento de coeficiente de ocupación de suelo superior al COS Total básico y/o superior al número de pisos establecidos en la</p> | <p>La posibilidad de redistribución del Coeficiente de Ocupación de Uso de Suelo previsto en el literal d), no debería ser del 25% eso supondría incrementos sustanciales de pisos que romperían con la armonía urbanística del área. Esta variación debería ser de solamente uno o dos pisos.</p> |



|   |   |
|---|---|
| <p>edificabilidad básica, que no aplique a redistribución de COS Total, será considerado como compra de edificabilidad y se someterá a los procedimientos establecidos para el cobro de concesión onerosa de derechos, siempre y cuando el predio tenga asignaciones de edificabilidades generales máximas.</p> <p>f) De la huella liberada, se deberá destinar para áreas verdes con cobertura vegetal (permeables o no permeables) al menos un 50%, sin contar espacios para ingresos y estacionamientos.</p> <p>g) La huella liberada deberá permanecer como un solo cuerpo continuo.</p> <p>h) La huella liberada deberá ubicarse hacia el retiro frontal, lateral o posterior.</p> <p>i) Las edificaciones que por efecto de la generación de mayores retiros, redistribuyan su coeficiente de ocupación, podrán descontar los metros cuadrados redistribuidos del total del coeficiente de ocupación asignado en la normativa de edificabilidad general máxima.</p> <p>j) No aplica en bienes inmuebles inventariados.</p> <p>k) No se permitirá la aplicación de redistribución del coeficiente de ocupación en aquellos proyectos que generen áreas útiles habitables en subsuelos, por la aplicación de la normativa respecto a pendientes, en usos de suelo residenciales de baja y mediana densidad.</p> |   |
| <p><b>Artículo Innumerado 157.- Reajuste de terrenos.</b> - El reajuste de terrenos permite agrupar varios lotes con el fin de reconfigurarlos y subdividirlos en una nueva conformación parcelaria, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.</p> <p>Los propietarios de los predios que forman parte de la unidad de actuación urbanística, debidamente organizados garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la misma.</p> <p>El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda mediante resolución administrativa</p>  | <p>La denominación “reajuste de terreno” en el contexto de este artículo, es inexacta, pues ello podría implicar redimensionamiento de la superficie de los terrenos. En el sentido del artículo, lo que se buscaría más bien es una “<b>reestructuración parcelaria</b>”, lo cual implica una nueva división o agrupamiento de terrenos. Por este motivo sugiero que el epígrafe lleve por título “<b>Reestructuración Parcelaria</b>” y en el contenido se realice el mismo cambio.</p> |





*Abg. Fernando Morales E.*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

|  |   |
|--|---|
| <p>establecerá las condiciones y lineamientos para la aplicación de este instrumento.</p>  |   |
| <p><b>Artículo Innumerado 160.- Integración inmobiliaria.</b> - La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área, a través de la unión de dos o más lotes públicos y/o privados, en un cuerpo cierto nuevo, con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico.</p> <p>Los administrados que apliquen a este instrumento recibirán incentivos en el aprovechamiento urbanístico, los mismos que se detallarán en el <b>instructivo de aplicación</b> emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.</p> <p>Los administrados que apliquen a este instrumento dentro de una unidad de actuación urbanística recibirán beneficios urbanísticos, los mismos que se detallarán en la resolución de aprobación de la unidad de actuación urbanística.</p>  | <p>Conforme con el segundo inciso de este artículo, debería establecerse una disposición transitoria en la que se establezca un plazo y un ente responsable para que se emita el “instructivo de aplicación” y se señale el procedimiento para su aprobación.</p>   |
| <p><b>Artículo Innumerado 181.- Subasta Pública.-</b> Una vez vencidos los plazos para construir o urbanizar, sin que el o los propietarios del inmueble declarado hayan obtenido la licencia urbanística, o hayan notificado el inicio de obra dentro del plazo de la respectiva licencia, el Alcalde mediante resolución motivada ordenará la enajenación forzosa a través de subasta pública, de los inmuebles en los términos previstos en los artículos precedentes.</p> <p>En dicha resolución se especificarán las condiciones urbanísticas al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en los instrumentos de planificación y normas urbanísticas que los desarrollen. Esta resolución debe ser notificada al o los propietarios de los inmuebles de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo por la correspondiente administración zonal.</p> <p>Una vez en firme, el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa de los terrenos e inmuebles correspondientes, la Secretaría General del Concejo Metropolitano en coordinación con el órgano que haya motivado la declaración del</p> | <p>La consecuencia jurídica prevista en este artículo ante el vencimiento de los plazos para construir o urbanizar, podrían incurrir en un exceso normativo que podría afectar el derecho constitucional a la propiedad. Las circunstancias personales, familiares o empresariales que impiden construir o urbanizar no deberían ser sancionadas con una venta forzosa.</p> |



*Abg. Fernando Morales E.*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

|  |  |
|--|--|
| <p>instrumento, notificará a las siguientes instituciones:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Registro de la Propiedad, con el objeto de inscribir dicha afectación en los inmuebles correspondientes y la prohibición de enajenarlos.</li><li>Órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda para la respectiva inscripción y la afectación en el Informe de Regulación Metropolitana.</li></ol> <p>Durante el período desde la emisión de la resolución de enajenación forzosa hasta el perfeccionamiento de la transferencia de dominio resultado de la subasta pública, los inmuebles afectados quedarán prohibidos de enajenar y ninguna autoridad podrá otorgar licencias metropolitanas urbanísticas.</p> <p>Dentro de los tres (3) meses siguientes al perfeccionamiento de la resolución de enajenación forzosa, la Administración General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá programar y ejecutar el procedimiento de subasta pública, que inicia con una convocatoria que debe contener la siguiente información:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>La determinación del plazo para la urbanización o edificación, según el caso, el cual no podrá ser superior al previsto para el propietario original del inmueble.</li><li>La especificación del inmueble objeto de la transacción que tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.</li><li>El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al avalúo catastral del inmueble.</li></ol> |  |
| <p><b>Artículo Innumerado 211.- Revisión del factor alfa y del índice de revalorización del suelo de la fórmula de la concesión onerosa de derechos.-</b><br/>La fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos contiene, entre otros:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>El índice de revalorización del suelo;</li><li>El valor del factor alfa (<math>\alpha</math>) que constituye el porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo de la construcción.</li></ol> <p>El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda será el encargado del cálculo de los</p>  |  |





*Abg. Fernando Morales E.*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

|  |  |
|--|--|
| <p>índices de revalorización del suelo para cada Administración Zonal y su actualización se efectuará al renovarse la Ordenanza que determine los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>El factor alfa (<math>\alpha</math>) será revisado cada año por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda debidamente sustentado con análisis técnicos que consideren las variables macroeconómicas del país y del Distrito Metropolitano de Quito, conforme a los lineamientos y parámetros establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, una vez que se hayan publicado los informes macroeconómicos correspondientes al cuarto trimestre del ejercicio fiscal inmediato anterior, emitidos por parte del Banco Central del Ecuador. Asimismo, en caso de que en la referida revisión se verifique que es necesaria la actualización del factor alfa (<math>\alpha</math>), se seguirá el procedimiento determinado en el siguiente artículo.</p> | <p>En el inciso cuarto de este artículo, sugiero que en la revisión del “factor alfa”, intervenga también la Dirección Metropolitana Tributaria, pues se trata de un asunto con incidencia tributaria.</p>                           |
| <p><b>Artículo Innumerado 212.- Actualización del valor del factor alfa (<math>\alpha</math>) y del índice de revalorización del suelo.-</b> El Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución, con base a los informes presentados por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, será el encargado de aprobar los índices de revalorización del suelo y el valor del factor alfa.</p>   | <p>En consonancia con la sugerencia anterior sugiero que la resolución del Concejo se fundamente también con informe de la Dirección Metropolitana Tributaria, además del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.</p> |

Como observación final, sugiero que en una disposición transitoria se establezca un plazo para la emisión de las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, así como el procedimiento para su aprobación.