



Dr. René Bedón

CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RBG-2022-0289-O

Quito, D.M., 11 de noviembre de 2022

Asunto: OBSERVACIONES ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DEL CAPÍTULO DEL RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES"

Señor Abogado

Pablo Antonio Santillan Paredes

Secretario General

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

En su Despacho

De mi consideración:

En relación a la convocatoria para la sesión No. 172 - ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, dispuesta por la señora concejala Mónica Sandoval, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, me permito remitir las observaciones al punto No.2 referido al proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DEL CAPÍTULO DEL RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES":

En el numeral 1 del artículo 12 referido a las condiciones particulares de los casos admisibles se señala que procederán las solicitudes de otorgamiento de la LMU (22) en el caso de: "Edificaciones existentes que superan los coeficientes de edificabilidad determinados en el aprovechamiento vigente;(...)", sin embargo, es necesario tomar en consideración que el componente urbanístico contemplado en la Ordenanza PMDOT-PUGS únicamente puede ser modificado mediante planes parciales de conformidad con el artículo 32 y 33 de la LOOTUGS.

En el cuarto párrafo del artículo 8 referido a la naturaleza y alcance, se señala: "La obtención de la LMU (22) no regulariza las actividades económicas o de otra naturaleza que se realicen en dicho inmueble; tampoco autoriza la ejecución de fraccionamientos del suelo, intervenciones constructivas de ampliación o modificación de la edificación existente, ni la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal.", sin embargo, en el artículo 19 señala en la parte pertinente que: "Para reconocer ampliaciones o modificaciones realizadas sin permiso o licencia de construcción, en edificaciones existentes que hayan sido declaradas bajo el régimen de Propiedad Horizontal, se requerirá, a más de los requisitos previstos en este Capítulo, el consentimiento del porcentaje de copropietarios, establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su



Dr. René Bedón
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RBG-2022-0289-O

Quito, D.M., 11 de noviembre de 2022

Reglamento, debidamente protocolizada.”, por lo que se sugiere que se revisen estos artículos a fin de que no exista una posible contradicción.

En el artículo 23 se propone que: “Las edificaciones existentes que superen los coeficientes de ocupación del suelo, el número de pisos permitidos, voladizos, entre otros, se sujetarán al pago de la Contribución Especial por Mejoras por Excedentes al aprovechamiento vigente en coeficientes de ocupación del suelo (CEME), resultante de la aplicación de la fórmula prevista en el presente artículo.”, sin embargo, se vuelve a recalcar que de acuerdo a la ley el componente urbanístico puede modificarse únicamente mediante la aprobación de planes parciales, adicionalmente, en el caso de superar el número de pisos establecido en la edificabilidad básica contemplada en el PUGS se podría otorgar la licencia exclusivamente en los casos que en dicho plan se prevea edificabilidad máxima previo cobro de la respectiva concesión onerosa de derechos.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

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

Copia:

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

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Ana Marisol Espin Sanchez	ames	DC-RBG	2022-11-08	
Aprobado por: René Patricio Bedón Garzón Ph. D.	rb	DC-RBG	2022-11-11	

