

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0003-O**

**Quito, D.M., 06 de enero de 2020**

**Asunto:** Exp. No. 2019-02857 - Ref. Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "ILALO NEFOL"

Señora Abogada  
Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**Secretaria General del Concejo (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

Señora Secretaria General:

De conformidad con la Resolución A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

**1. Objeto y alcance**

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2019-2435-O de 09 de diciembre de 2019, por disposición del señor Concejal René Bedón Garzón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó criterio legal respecto a si en la normativa vigente se contempla algún procedimiento para la socialización de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.
2. Este Informe tiene naturaleza informativa de conformidad con lo que disponen los arts. 122 y 123 del Código Orgánico Administrativo y en función del ámbito y alcance del art. 1 letra c) de la Resolución A.005, del Alcalde Metropolitano.

**1. Marco para el análisis jurídico**

1. El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en sus arts. III.6.145; III.6.160; III.6.161; y, IV.1.26, establece el régimen jurídico y el procedimiento para aprobación de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales:

Artículo III.6.160.- **Ámbito de aplicación.**- Se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LMU (20) de Intervenciones Constructivas Mayores, no sujetas al procedimiento administrativo ordinario, incluyendo los Proyectos de vivienda de iniciativa del gobierno central o distrital-, proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales; y, proyectos de unidades arquitectónicas estandarizadas.

Artículo III.6.161.- Trámite.-

- 1.** El procedimiento administrativo especial estará sujeto al régimen general, con las siguientes variaciones:
  - a.** El administrado deberá dirigirse al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda y solicitar el otorgamiento de la LMU (20). Su requerimiento deberá acompañar todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento, y al menos la siguiente información y documentación:
    - i.** La descripción exhaustiva de la actuación que pretende ejercer o el proyecto a ser desarrollado;
    - ii.** El detalle y caracterización de los impactos positivos y negativos de la actuación que desarrollaría;
    - iii.** El detalle de las normas administrativas y Reglas Técnicas que rigen la actuación que pretende desarrollar, con la indicación de su estado de cumplimiento a la fecha de solicitud;
    - iv.** La caracterización y ubicación del predio en el que se desarrollaría la actuación; y,
    - v.** Los documentos que habilitan la representación y determinan la personalidad del solicitante o, en su caso, su identificación.
  - b.** Con la solicitud e información suministrada, el Secretario, o su delegado, verificará su competencia y, de

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0003-O**

**Quito, D.M., 06 de enero de 2020**

considerarse competente, notificará a las demás Secretarías Metropolitanas relacionadas con el licenciamiento solicitado, con el requerimiento de la conformación de una Mesa de Trabajo, para coordinar el ejercicio de las competencias asignadas a cada dependencia municipal.

**c.** En la primera reunión de la Mesa de Trabajo, se analizará la documentación aportada por el administrado; y, se elaborará el pliego de información a ser mejorada o los requisitos a ser subsanados en la solicitud y el listado de los informes técnicos que se requerirán en el procedimiento. Con esta información, el Secretario o su delegado notificará al administrado para que, en lo que le corresponde y en el plazo prudencial que se le determine, proceda a completar la información o subsanar los requisitos. Paralelamente, el Secretario, o su delegado, requerirá a cada órgano competente los informes técnicos definidos por la Mesa de Trabajo, estableciendo el plazo prudencial que estime pertinente.

**d.** Vencido el plazo para completar la información o subsanar los requisitos, si el administrado no hubiere cumplido su obligación se entenderá caducado el procedimiento y se ordenará su archivo.

**e.** Si el administrado hubiere completado la información y subsanado en el plazo otorgado, vencido el último plazo otorgado para la emisión de informes técnicos, sin importar que los funcionarios hubieren cumplido o no su obligación de informar, el Secretario convocará a la Mesa de Trabajo para el análisis de la información técnica y su consolidación. Las recomendaciones de la Mesa de Trabajo deberán constar en un acta que deberá ser elaborada y entregada al Secretario en un plazo máximo de 15 días desde la fecha de la convocatoria a la última Mesa de Trabajo.

**f.** Con las recomendaciones de la Mesa de Trabajo, el Secretario adoptará su decisión de otorgar o negar la LMU (20), acto administrativo que deberá ser notificado al administrado. El administrado tendrá derecho a los recursos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano y nacional frente a las decisiones de las autoridades administrativas.

**2.** En el caso de Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales, con las recomendaciones de la Mesa de Trabajo, el proceso desde la Secretaría culminará con la expedición del informe de recomendaciones para el Concejo Metropolitano, que, como órgano legislativo competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, expedirá la ordenanza especial correspondiente.

**Artículo IV.1.26.- Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.-**

**1.** Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características:

**a.** Superficie a partir de 10.000 m<sup>2</sup> en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m<sup>2</sup>.

**b.** Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado.

**2.** Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

**3.** También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas o pertenecientes a polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e), del numeral 14, del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que no estén en correspondencia con las determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo establecidas en el PUOS.

**4.** La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico.

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0003-O**

**Quito, D.M., 06 de enero de 2020**

1. **Análisis e informe jurídico**

1. De las disposiciones legales citadas que establecen los requisitos y el procedimiento para aprobación de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAES), no se establece un procedimiento de socialización específico para dichos proyectos
2. Sin perjuicio de aquello, la normativa municipal, específicamente el art. I.3.132 del Código Municipal prevé mecanismos de participación ciudadana a través de la consulta previa, la consulta ambiental y la consulta pre legislativa respecto a las medidas legislativas, administrativas, planes o proyectos que afecten directamente a titulares de derechos colectivos.[1]
3. La consulta previa es el mecanismo de participación ciudadana que tienen las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblo afro ecuatoriano y montubio a ser consultados sobre la implementación de planes, programas, proyectos u obras de prospección, explotación y comercialización que afecten sus derechos colectivos y que se realicen en sus territorios ancestrales.
4. La consulta ambiental es el derecho que tiene la comunidad a ser consultada respecto a toda decisión o autorización municipal que afecte directamente al medio ambiente de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, afro ecuatorianas y montubias.
5. La consulta pre legislativa es el mecanismo de participación ciudadana que tienen las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, afro ecuatoriana y montubia a ser consultadas respecto de los actos legislativos municipales que vulneren, limiten o puedan afectar derechos colectivos. La consulta pre legislativa no limita el derecho de los ciudadanos a presentar, en cualquier proceso de creación normativa, propuestas y observaciones a los proyectos que se discuten.
6. En este contexto, si en el proceso de aprobación de los PUAES, se llega a establecer una probable afectación directa a titulares de derechos colectivos correspondería observar los mecanismos de participación ciudadana según el caso específico.
7. La oportunidad, mérito y conveniencia de la aplicación del presente informe al caso específico es responsabilidad de la dependencia encargada del proceso señalado.

---

[1] Los derechos colectivos se encuentran establecidos en el art. 57 de la Constitución de la República.

Atentamente,

***Documento firmado electrónicamente***

Dr. Edison Xavier Yepez Vinuesa  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO**

Referencias:  
- GADDMQ-SGCM-2019-2435-O

Copia:  
Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón  
**Concejal Metropolitano**

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0003-O**

**Quito, D.M., 06 de enero de 2020**