



Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana

Informe de pertinencia del proyecto de “ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO IV. DEL EJE TERRITORIAL DEL EJE TERRITORIAL LIBRO IV.1 DEL USO DE SUELO TITULO 1 DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO DEL CODIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”.

22 abril 2022

García Moreno N 6-01 y Mejía (Plaza Cadisán) - PBX: 395 2300 – www.decide.quito.gob.ec

1. ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-2093-O de 12 de abril de 2022, el Secretario General de Consejo Metropolitano de Quito remitió la Resolución No. 039-CUS-2022 de la Comisión de Uso de Suelo a través de la cual solicitó a esta Secretaría General se emitan los informes técnicos y jurídicos de pertinencia del proyecto de “ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO IV. DEL EJE TERRITORIAL DEL EJE TERRITORIAL LIBRO IV.1 DEL USO DE SUELO TITULO 1 DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO DEL CODIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”.

2. OBJETO

El objeto de este documento consiste en emitir el Informe de pertinencia del proyecto de “ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO IV. DEL EJE TERRITORIAL DEL EJE TERRITORIAL LIBRO IV.1 DEL USO DE SUELO TITULO 1 DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO DEL CODIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”.

3. ANÁLISIS

Conforme a las atribuciones establecidas en la Resolución Nro. 0076 del 12 de diciembre de 2007, mediante el cual se expidió el Manual Orgánico Funcional del Distrito Metropolitano de Quito, me permito indicar a continuación la competencia de esta Secretaría General y de las Administraciones Zonales en el proyecto de Ordenanza referido:

- En el Capítulo I, Generalidades; Sección I: Objeto y Principios Generales de Aplicación:

Artículo Innumerado 5.- Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo. -

(...) “Para los casos en que aplique la protección de autorizaciones de habilitación del suelo según el presente artículo, las administraciones zonales dentro el ámbito de su circunscripción territorial, emitirán el criterio favorable, mediante informe motivado, para el reconocimiento de los derechos y la emisión de los actos administrativos correspondientes.”

Artículo Innumerado 6.- Protección a las autorizaciones de edificación y propiedad horizontal. -

(...) “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 emisión de los actos administrativos correspondientes.”

En cumplimiento con lo establecido en el artículo 1750 numeral 4 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que determina: “Salvo que otra norma del ordenamiento jurídico metropolitano prevea algo distinto, **la Autoridad Administrativa Otorgante será la Administración Zonal,** dentro de la circunscripción territorial que tiene asignada, en sujeción al principio de desconcentración”. (Énfasis me corresponde)

Por lo tanto, de conformidad con la disposición legal expuesta, al poseer la facultad de autoridad administrativa otorgante de las Licencias Metropolitanas, las Administraciones Zonales podrán emitir los informes técnicos motivados que garanticen el reconocimiento de derechos para habilitación del suelo, edificación y propiedad horizontal, en los casos que aplique la protección de autorización de habilitación de suelo, de edificación y propiedad horizontal. Esto es adecuado, porque permite garantizar los derechos que fueron adquiridos mediante actos administrativos otorgados mediante un régimen jurídico anterior (PUOS).

Artículo Innumerado 94.- Autoridades Administrativas Otorgantes.- Las administraciones zonales en su respectiva circunscripción territorial, serán la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Única para el ejercicio de Actividades Económicas (LUAE), de las actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido y/o que no cumplan condiciones de implantación, a través del Procedimiento Ordinario con inspección previa, con excepción de las actividades de tipologías CZ1A, CZ1B, CM1A, IBI, IMI, IAI, IAR, CZ4, centros de faenamiento y procesamiento de carne y otras catalogadas como Categoría III, cuya Autoridad Administrativa Otorgante será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, según corresponda, a través del Procedimiento Especial.

De conformidad con el artículo 1779 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito los órganos competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para el otorgamiento de la LUAE son las Administraciones Zonales Municipales, dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales, cuando se trate de los procedimientos simplificado y ordinario. Por lo tanto, es factible legal y técnicamente disponer en el artículo [García Moreno N 6-01 y Mejía \(Plaza Cadisán\) - PBX: 395 2300 – www.decide.quito.gob.ec](#)

innumerado 94 del Proyecto de Ordenanza que las Administraciones Zonales otorguen LUAES de las actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido y/o que no cumplan condiciones de implantación, a través del Procedimiento Ordinario, con excepción de las actividades de tipologías como realicen actualmente, por lo que es una disposición legalmente pertinente.

- En el Capítulo VI, De la gestión del suelo Sección IV, De los Instrumentos de Financiamiento del Desarrollo Urbano, Parágrafo I De La Concesión Onerosa De Derechos:

Artículo Innumerado 213.- Entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos. - Dentro del proceso de licenciamiento, la entidad responsable para determinar el valor a cancelar por concepto de Concesión Onerosa de Derechos será la **administración zonal competente** en donde se encuentre ubicado el predio sobre el que se ejerza los derechos urbanísticos asignados por la nueva norma urbanística. (...)

Actualmente, las Administraciones Zonales son los entes responsables del cálculo de la concesión onerosa de derechos de acuerdo a lo establecido en el artículo 1934 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito que en su parte pertinente indica: **“La entidad responsable para aplicar la fórmula de cálculo y el valor a cancelar por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos será la Administración Zonal correspondiente al emplazamiento de la edificación sujeta al reconocimiento y/o regularización”.** (El énfasis me corresponde).

En este contexto el Proyecto de Ordenanza no modifica las competencias de las Administraciones Zonales, por cuanto considera conservar la misma atribución, en lo referente al cálculo de la concesión onerosa de derechos. Por lo tanto, la propuesta de norma legal es pertinente.

- En el Capítulo IX, Sub Parágrafo II De La Planificación Del Sistema Vial Cantonal Urbano

Artículo Innumerado 334.- De la planificación de la vialidad local urbana. - **La planificación de la vialidad local urbana estará a cargo de la administración zonal correspondiente.** En el caso de las vías locales en las cabeceras de las parroquias rurales que se encuentren en clasificación de suelo urbano, la ejecución de esta competencia se coordinará con los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales.

García Moreno N 6-01 y Mejía (Plaza Cadisán) - PBX: 395 2300 – www.decide.quito.gob.ec

La planificación de la vialidad local de las administraciones zonales se realizará en base a los lineamientos emitidos por el órgano responsable de la movilidad.

La planificación de las vías locales deberá ser validada por el órgano responsable de la movilidad, previo informe de conformidad con el ordenamiento territorial por parte del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

La planificación de las vías locales referidas en este artículo será aprobada a través de resolución por parte del Concejo Metropolitano de Quito, previo conocimiento y resolución de la Comisión de Uso de Suelo.

Esta disposición legal de Proyecto de Ordenanza es pertinente, porque permitirá a las Administraciones Zonales cumplir con la Disposición Transitoria Décima Cuarta del Plan de Uso y Gestión del Suelo, que ordena a las Administraciones Zonales que: *“En el plazo de ciento veinte días (120) contados a partir de la emisión de los lineamientos técnicos y procedimentales referidos en la disposición anterior, las administraciones zonales del Distrito Metropolitano de Quito presentarán al ente responsable de la movilidad, los planes viales de la circunscripción de los territorios de cada administración, que serán enviados al Concejo Metropolitano de Quito para su debida aprobación a través de resolución.”*. Es decir, se requiere indispensablemente de la aprobación del Régimen de Uso de Suelo para iniciar con la ejecución de los Planes Viales Locales del DMQ a cargo de las Administraciones Zonales.

Finalmente, en las Disposiciones Generales del Proyecto de Ordenanza se establece:

- *“Décima Sexta- Mientras se aprueban los planes viales de las Administraciones Zonales, los Informes de Regulación Metropolitana seguirán siendo emitidos por éstas dentro del ámbito de su circunscripción territorial.”*

Se sugiere agregar en esta Disposición General la palabra: **“manualmente”**, después de la palabra “emitidos”, a fin de que exista una claridad en el alcance de la disposición, considerando que actualmente se emite los IRM de manera manual. Además, debe ser considerada como una disposición transitoria, porque no es perdurable en el tiempo y vence con el cumplimiento de su condición.

Por lo tanto, las Administraciones Zonales podrán dar cumplimiento a esta Disposición Transitoria, una vez que se cuenta con la “automatización” para la emisión de los Informes de Regulación Metropolitana; es decir, que puedan ser emitidos de manera automática a través del sistema municipal de trámites en línea y que cuenten con la base cartográfica vial del Distrito, el mismo que será levantado una vez que se cuente con los planes viales locales, que comprenderá

[García Moreno N 6-01 y Mejía \(Plaza Cadisán\) - PBX: 395 2300 – www.decide.quito.gob.ec](http://www.decide.quito.gob.ec)

los planes viales zonales, vialidad local, y la información correspondiente a la vialidad principal.

- Disposiciones Transitorias Primera.- En un plazo de noventa (90) días contados a partir de la expedición del presente instrumento, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana expedirá el instructivo técnico para la definición de adosamientos en sectores con formas de ocupación pareada, a ser aplicado por parte de las administraciones zonales.

Es viable esta Disposición Transitoria, debido a que las Administraciones Zonales a más de emitir los “informes de adosamiento” son los entes que conocen el territorio y sus particularidades y es adecuado que junto con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se construya el Instructivo Técnico de adosamientos porque es el ente que emite los parámetros técnicos de la forma de la ocupación del suelo; y, de esta manera se obtendrá un instrumento técnico adaptado a la realidad del territorio.

4. CONCLUSIÓN

Con base en los antecedentes expuestos, esta Secretaría General considera la pertinencia de la propuesta de Ordenanza Metropolitana que sustituye el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, en lo referente a las atribuciones de las Administraciones Zonales y de esta Secretaría General otorgadas en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

ACCIÓN	NOMBRES Y APELLIDOS	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Mario Sáenz	
Revisado por:	Econ. Lilet Hernández	
Ap por:	Abg. Carolina Velásquez Rivera	