



*Andrea Hidalgo Maldonado*

CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-HMA-2022-0608-O**

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

**Asunto:** Observaciones al Régimen de Uso de Suelo

Señora Abogada

Monica Sandoval Campoverde

**Concejala Metropolitana**

**DESPACHO CONCEJAL SANDOVAL CAMPOVERDE MONICA DEL CARMEN**

Señor Abogado

Pablo Antonio Santillan Paredes

**Secretario General**

**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Señor Arquitecto

Mauricio Ernesto Marín Echeverría

**Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda - Funcionario Directivo 3**

**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

En su Despacho

De mi consideración:

Con un cordial y atento saludo, remito a usted la observaciones e inquietudes referentes a la **ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**, tratado en la Sesión Nro. 231 Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito:

- Se debe eliminar el 8vo párrafo, de la motivación que dice “El Distrito Metropolitano de Quito es la única ciudad del país que generó instrumentos normativos y regulatorios de la planificación urbana y rural, como son el Régimen de Suelo y el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, en los cuales también se determinan instrumentos para la captura de plusvalía, el reparto de cargas y beneficios y financiamiento urbano como lo define la LOOTUGS, constituyendo a Quito como la única ciudad del país que ha generado normativa urbanística que genera ingresos a favor del Distrito Metropolitano de Quito, producto de procesos constructivos y compra de edificabilidad.”, pues si existen otros cantones que han desarrollado sus instrumentos normativos con anterioridad.
- En el párrafo 16 de la motivación, se debe añadir la palabra “se” antes de



*Andrea Hidalgo Maldonado*

CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-HMA-2022-0608-O**

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

“establece”.

- En el artículo Innumerado 289 se recomienda eliminar el numeral 2, pues la partición judicial no se deriva de una autorización administrativa sino judicial, de cumplimiento obligatorio. Áreas verdes, áreas comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.
- En el artículo Innumerado 289, se agreguen dos literales al numeral 4., que digan: “e. En el caso de partición judicial de inmuebles; f) En el caso de existir sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.”.

Esto se solicita en base a que el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece la forma de entrega del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario de manera clara, y señala que se debe aplicar esta forma a las subdivisiones y fraccionamientos de urbanización **derivados de una autorización administrativa de urbanización**. La partición judicial y la sentencia de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio son decisiones de un juzgador y no un fraccionamiento o subdivisión derivado de una autorización administrativa.

Reforzando lo dicho, las sentencias son decisiones de la o del juzgador acerca del asunto o asuntos sustanciales del proceso. En palabras de Aldo Bacre, *“la sentencia en firme es inimpugnable en cuanto ha precluido todas las impugnaciones, es decir, no pueden oponerse contra ellas más recursos que puedan modificarla, en el mismo proceso o en otro futuro. También, es inmutable o inmodificable y consiste en que en ningún caso, de oficio o a petición de parte, otra autoridad podrá alterar los términos de una sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada. La coercibilidad o imperatividad implica que la sentencia, básicamente de condena, es susceptible de ejecución procesal forzada, a pedido del ejecutante.”* (Teoría General del Proceso, Tomo III, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1992, pp. 436-437) por lo que, en ningún caso, una ordenanza puede modificar lo dispuesto por el juzgador quien, a través de su sentencia, da cumplimiento con lo establecido en la ley.

- En el artículo innumerado 289, numeral 4, literal b), se establece: *“Los administrados que subdividan los inmuebles en suelo rural, deberán justificar con los documentos legales pertinentes que correspondan al caso, a fin de justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva, en donación insinuación judicial y en caso de venta las promesas de compra venta notariada de todos los lotes de terreno propuestos para la subdivisión. Los administrados a quienes se les haya otorgado la Licencia Metropolitana Urbanística tendrán el plazo de un año para entregar a la Autoridad Administrativa Otorgante las Escrituras Públicas de la venta de los lotes o de la donación. **Hasta***



*Andrea Hidalgo Maldonado*

CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-HMA-2022-0608-O**

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

*que no se presente estos documentos, los administrados no podrán practicar un nuevo proceso de fraccionamiento en los lotes.*”. Se debe aclarar quién será el obligado a presentar los documentos, pues en caso de que esta obligación se la realice a los nuevos propietarios, sería imposible que aquellos obtengan las Escrituras Públicas de sus vecinos.

- Dentro del último inciso del artículo innumerado 290, es necesario que se elimine las palabras “para su posterior catastro”, pues se entiende que esto cambia el actual flujo definido en el SLUM.
- Es necesario que se indique ¿Cómo se va a garantizar que se cumpla el numeral 7? del artículo innumerado 291.
- En el Artículo Innumerado 291 se debe eliminar numeral 2 y 3 por referirse a Particiones judiciales y sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Estas dos, no son producto de una autorización administrativa sino judicial, por lo que no se puede contravenir o establecido en el artículo 424 del COOTAD. Las sentencias judiciales no pueden ser modificadas por una autoridad administrativa y su cumplimiento es obligatorio.

Adjunto al presente, con el fin de sustentar de mejor manera lo dicho, remito copias del Oficio Nro. GADDMQ-DC-HMA-2022-0593-O de 01 de julio de 2022, por medio del cual se remitió a la Secretaría General de Concejo el proyecto de Ordenanza reformativa a los artículos antes mencionados.

- En el Artículo Innumerado 291, en el numeral 4, se debe aclarar que la compensación será **en las subdivisiones con fines** de partición hereditaria, donación o venta.
- En el Artículo Innumerado 296, se debería establecer la entidad municipal a la cual se le debe realizar la entrega de las áreas verdes (DMGBI) para que se pueda catastrar e ingresar al inventario de bienes de ésta.
- En el Artículo Innumerado 296, se debería establecer la forma en que se debe entregar el bien a la entidad municipal correspondiente. Se sugiere que los bienes que pasen a ser áreas verdes, se entreguen a la municipalidad con un cerramiento provisional.
- Considerando que esta ordenanza regula el uso del suelo, es necesario que se analice la posibilidad de establecer si el cierre de vías puede ser a través de garitas en el espacio público que cuenten con una autorización administrativa, toda vez que la situación de inseguridad de muchos barrios, calles o avenidas que no tienen conexiones con otros espacios, requieren el cierre de las mismas a través de un acto administrativo de autorización.



*Andrea Hidalgo Maldonado*

CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-HMA-2022-0608-O

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

Hay que tomar en cuenta que la ciudadanía actualmente, con el fin de protegerse de la delincuencia, ha tomado la seguridad de sus barrios imponiendo este tipo de protecciones.

La Declaración Universal de Derechos Humanos en su artículo 3 establece: *“Todo individuo tiene derecho a la vida, a la libertad y a la seguridad de su persona.”*

De la misma manera, la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, en el artículo I indica: *“Todo ser humano tiene derecho a la vida, a la libertad y a la seguridad de su persona.”*

Asimismo, la Convención Americana sobre Derechos Humanos, conocida como Pacto de San José, señala en el artículo 4, numeral 1: *“Toda persona tiene derecho a que se respete su vida. Este derecho estará protegido por la ley y, en general, a partir del momento de la concepción. Nadie puede ser privado de la vida arbitrariamente.”*

Por su parte, el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador señala que: *“Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, Sumak Kawsay”.*

En el mismo sentido, el artículo 3 numeral 8 de la norma ut supra indica que: *“Son deberes primordiales del Estado: Garantizar a sus habitantes el derecho a una cultura de paz, a la seguridad integral y a vivir en una sociedad democrática y libre de corrupción”;*

El artículo 84, literal r) del Código Orgánico de Organización Territorial, prescribe como funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: *“r) Crear y coordinar los consejos de seguridad ciudadana metropolitanos, con la participación de la Policía Nacional, la comunidad y otros organismos relacionados con la materia de seguridad, los cuales formularán y ejecutarán políticas locales, planes y evaluación de resultados sobre prevención, protección, seguridad y convivencia ciudadana;”* (Énfasis añadido)

De conformidad a lo señalado en estas normas, es obligación del Estado, implementar la política pública respecto a la seguridad ciudadana, que permita adoptar *“medidas de protección eficaces frente a las acciones particulares que pueden amenazar o vulnerar el derecho a la vida de las personas que habitan en su territorio”.*

El Estado debe **prevenir** que se produzcan hechos que amenacen, pongan en riesgo o violen el derecho a la vida de todas las personas y debe garantizar la protección de los derechos de los ciudadanos con la implementación de políticas públicas, planes, programas y medidas legislativas. (Énfasis añadido)



*Andrea Hidalgo Maldonado*

CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-HMA-2022-0608-O**

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

Por lo expuesto, es necesario que se realice un análisis legal y constitucional para que se agregue un articulado que permita realizar este tipo de cierres, considerando que ningún derecho se puede contraponer a otro, en este caso, el de libre movilidad al de seguridad.

- Dentro del último inciso del artículo innumerado 5, se considera que la emisión del criterio favorable por parte de las administraciones zonales, puede generar inseguridad jurídica y burocracia. Actualmente se reconoce de pleno derecho y con efecto inmediato las autorizaciones emitidas al amparo de una norma anterior, sin que medie informe alguno, por lo que se sugiere eliminar este paso en el procedimiento.
- Dentro del último inciso del artículo innumerado 6, se considera que la emisión del criterio favorable por parte de las administraciones zonales, puede generar inseguridad jurídica y burocracia. Actualmente se reconoce de pleno derecho y con efecto inmediato las autorizaciones emitidas al amparo de una norma anterior, sin que medie informe alguno, por lo que se sugiere eliminar este paso en el procedimiento.
- En vista de que los estándares son condiciones técnicas novedosas, cuya aplicación debe afinarse y probarse en el tiempo, se sugiere, luego del numeral 3 del artículo innumerado 67, se sugiere introducir lo siguiente relativo a la imposibilidad o inviabilidad de aplicar los estándares: *“Los propietarios o promotores de proyectos que debido a las condiciones URBANÍSTICAS o del predio donde se planifique desarrollar un proyecto, no puedan cumplir alguno de los estándares URBANOS de edificabilidad establecidos en el PUGS, podrán acceder a la edificabilidad máxima siempre y cuando cumplan con una mayor exigibilidad de los estándares de sostenibilidad. Los estándares de sostenibilidad y su mayor aplicabilidad para estos casos, serán definidos en la norma técnica o instructivos de aplicabilidad de estándares de EDIFICABILIDAD a ser desarrollados por la STHV. Así mismo, el promotor o propietario del proyecto, podrá proponer medidas alternativas que demuestren el cumplimiento de los objetivos de los estándares que por esta condición no puedan ser cumplidos, mismas que serán evaluadas por las Entidades Colaboradoras de Certificación de Planos en atención a la normativa técnica o instructivos desarrollados por la STHV”*.

Con esto se evitará caer en la inviabilidad de aplicar ciertos estándares, pero al mismo tiempo se propenderá a encontrar soluciones alternativas.

- En el artículo innumerado 114, se sugiere que los proyectos que generen áreas útiles habitables en subsuelos, como habilitante para el aprovechamiento de los subsuelos cuente con un informe de suelos, mas no castigar a los predios con pendientes que se ven excluidos del beneficio de la redistribución del COS a pesar de que podría



*Andrea Hidalgo Maldonado*

CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-HMA-2022-0608-O**

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

comportar beneficios ecológicos o de aprovechamiento.

- En el artículo innumerado 120, numeral 3, literal b), se sugiere eliminar la limitación de 2 niveles.
- Se sugiere eliminar el literal d) del artículo innumerado 120, numeral 3, pues muchos predios colindan con quebradas abiertas y cumplen con las franjas de protección reglamentarias. Por lo expuesto, no tiene sentido limitar el aprovechamiento en suelos. En todo caso, si este condicionamiento es por el tema de riesgos, se podría considerar solicitar un estudio de suelos al propietario.
- En el artículo innumerado 213, agregar luego de la frase “Dentro del proceso de licenciamiento,” la frase “, para la compra de edificabilidades máximas, COS, PB, o mayor edificabilidad prevista en el PUGS”.
- En el artículo 308, numeral 3, se debe considerar que hay lotes exigüos, de anchos limitados, que colindan con quebradas, en los cuales las vías de acceso se deben hacer por el área de protección, caso contrario quedarían inhabilitados.

Esto se puede hacer siempre y cuando el planteamiento de las infraestructuras viales se haga de forma técnica, con los estudios de estabilización de suelo y taludes.

Se sugiere eliminar esta restricción.

- En el artículo 308, numeral 6 debería permitir la habilitación de espacios públicos y espacios para la recuperación paisajística bajo condiciones compatibles con la Protección Ecológica. Ej: Parque lineal

Lo expuesto solicito se ponga en conocimiento de los demás miembros del Concejo Metropolitano y al presidente de la comisión correspondientes para su consideración.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Ing. Andrea Hidalgo Maldonado

**CONCEJALA METROPOLITANA**

**DESPACHO CONCEJAL HIDALGO MALDONADO ANDREA**



*Andrea Hidalgo Maldonado*

CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-HMA-2022-0608-O**

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

Anexos:

- Oficio Nro. GADDMQ-DC-HMA-2022-0593-O
- Proyecto\_de\_ordenanza\_reigimen\_del\_suelo

