

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2022-1614-OF

Quito, D.M., 10 de octubre de 2022

Asunto: Observaciones al proyecto de Ordenanza Metropolitana que sustituye el título I "Del Régimen Administrativo del Suelo", Libro IV.1 "Del Uso Del Suelo", Libro IV "Eje Territorial", De la Ordenanza Metropolitana No. 001

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Dentro de la convocatoria a la sesión ordinaria No. 250 de 11 de octubre de 2022, consta como punto del orden del día, el punto IV denominado: "Segundo debate del proyecto de Ordenanza Metropolitana que sustituye el título I 'Del Régimen Administrativo del Suelo', Libro IV.1 'Del Uso Del Suelo', Libro IV 'Eje Territorial', De la Ordenanza Metropolitana No. 001, publicado en el Registro Especial, No. 902 de 07 de mayo de 2019 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (Informe de Comisión IC-O-CUS-2022-083)".

Al respecto, en mi calidad de alcalde del Distrito Metropolitano, pongo en su conocimiento las siguientes observaciones y la propuesta de textos alternativos:

1. En el primer párrafo de los considerandos consta "bajo 1136os" debe constar "bajo estos".
2. En el artículo inmurado 4, se establece la posibilidad de impugnar actos de simple administración, al respecto es importante señalar que por su naturaleza los actos de simple administración no son susceptibles de impugnación, únicamente los actos administrativos pues estos últimos son los que producen efectos jurídicos.

Por otro lado, según el Código Orgánico Administrativo, los recursos corresponden ser resueltos por la máxima autoridad administrativa, por lo que no tiene cabida legal que el Concejo Metropolitano absuelva recursos de apelación sobre actos de carácter técnico emitidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, puesto que sobre inteligencia de la norma, correctamente esta vedada esa facultad para la mentada Secretaría.

3. En el artículo innumerado 6, se sugiere al final del artículo incluir:

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2022-1614-OF

Quito, D.M., 10 de octubre de 2022

"Esta protección no será aplicable si contándose con la licencia metropolitana urbanística correspondiente, no se ha notificado el inicio de obra dentro de su plazo de vigencia o si la garantía ha caducado."

4. En el artículo innumerado 111 corregir error de digitación:

Texto Actual	Texto Propuesto
<p>Tipologías de Equipamientos.- El uso principal de equipamiento tendrá las siguientes tipologías: (...) b) Equipamientos de servicios públicos: relacionados con las actividades de gestión pública y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. (...)Se clasifican en: (...)vi. Especial (EE): comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y/o superficie extensiva, requieren áreas restrictivas a su alrededor.</p>	<p>Tipologías de Equipamientos.- El uso principal de equipamiento tendrá las siguientes tipologías: (...) b) Equipamientos de servicios públicos: relacionados con las actividades de gestión pública y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. (...)Se clasifican en: (...)vi. Especial (EP): comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y/o superficie extensiva, requieren áreas restrictivas a su alrededor.</p>

5. Se sugiere eliminar los artículos innumerados 209, 210, 211, 212 y 213 del proyecto de ordenanza puesto que el procedimiento de enajenación forzosa por subasta pública no se encuentra regulado por la legislación nacional vigente.

Adicionalmente, para proceder a subastar bienes por parte del GAD, estos primero deben pertenecer al patrimonio de la empresa pública correspondiente puesto que no podría hacerse subasta pública de bienes que no son públicos. En ese sentido, lo que correspondería es **(i)** emitir la declaratoria de utilidad pública; **(ii)** concluir el proceso de expropiación; y **(iii)** realizar la subasta pública.

Con ese antecedente, se propone desarrollar este instrumento de manera posterior, conforme la disposición transitoria décimo séptima de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021.

6. Se sugiere modificar el artículo innumerado 329, para que este acorde a la Ordenanza de Accidentes Geográficos aprobada en segundo debate, el 4 de octubre de 2022.

Texto Actual	Texto Alternativo



<p>Artículo Innumerado 329.- Áreas de protección de taludes.- En inclinaciones o declives del paramento de un muro o de un terreno de diferente altura sea natural o ejecutada por intervenciones antrópicas que superen los 45 grados y 3 metros de altura, se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:</p> <p>a) En taludes de 45 grados hasta 60 grados, el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.</p> <p>b) En taludes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.</p> <p>En caso de taludes mayores a 60 grados y más de 5 metros de altura para edificar, se deberá presentar la alternativa de solución de estabilización del talud, sustentado técnicamente con todos los estudios necesarios (topográfico, geológico, geotécnico, hidrológico, etc.), debidamente firmado por el profesional especialista responsable.</p> <p>En caso de que el talud corresponda al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción de la forma de ocupación establecida en el Código de Edificabilidad y los derechos de vía reglamentarios que le corresponda, siempre y cuando se garantice la estabilidad del talud, sustentado técnicamente con todos los estudios necesarios (topográfico, geológico, geotécnico, hidrológico, etc.), suscrito por un profesional competente en la materia. Los lotes con forma de ocupación sobre línea de fábrica (D) mantendrán un retiro mínimo de 5 metros, la cual constituye un área de protección a las edificaciones.</p> <p>Una propuesta de habilitación de suelo o edificación podrá modificar las características geométricas de una ladera o talud existente siempre y cuando se demuestre la estabilidad geotécnica de la propuesta de intervención, sustentado técnicamente con todos los estudios necesarios (topográfico, geológico, geotécnico, hidrológico, etc.) y diseños de obras de mitigación si fuera el caso, manteniendo un retiro adecuado que deberá ser determinado por los estudios realizados y firmado por el profesional especialista responsable.</p> <p>Aquellos taludes que muestren evidencias de erosión e inestabilidad deberán ser protegidos o sostenidos con obras civiles debidamente diseñadas con base en estudios técnicos necesarios (topográfico, geológico, geotécnico, hidrológico, etc.) que garanticen su estabilidad.</p>	<p>Artículo Innumerado 329.- Áreas de protección de taludes.- En inclinaciones o declives del paramento de un muro o de un terreno de diferente altura sea natural o ejecutada por intervenciones antrópicas que superen los 45 grados y 3 metros de altura, se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:</p> <p>a) En taludes de 45 grados hasta 60 grados, el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.</p> <p>b) En taludes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.</p> <p>c) En el caso de tramos de taludes analizados por el Comité Técnico Especial para la Determinación de Accidentes Geográficos Excepcionales del Distrito Metropolitano de Quito, éstos podrán disponer de áreas de protección específicas mediante Resolución Administrativa."</p> <p>En caso de taludes mayores a 60 grados y más de 5 metros de altura para edificar, se deberá presentar la alternativa de solución de estabilización del talud, sustentado técnicamente con todos los estudios necesarios (topográfico, geológico, geotécnico, hidrológico, etc.), debidamente firmado por el profesional especialista responsable.</p> <p>En caso de que el talud corresponda a una quebrada de río o al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción establecidos en el Código de Edificabilidad y los derechos de vía reglamentarios que le corresponda, así como las franjas de protección tanto del talud como del accidente geográfico que lo circunscriba, siempre y cuando se garantice la estabilidad del talud, con base en un estudio de suelos, suscrito por un profesional competente en la materia, excepto los lotes con forma de ocupación sobre línea de fábrica que mantendrán un retiro mínimo de 5 metros. El área de protección se constituye en el retiro de construcción;"</p> <p>Una propuesta de habilitación de suelo o edificación podrá modificar las características geométricas de una ladera o talud existente siempre y cuando se demuestre la estabilidad geotécnica de la propuesta de intervención, sustentado técnicamente con todos los estudios necesarios (topográfico, geológico, geotécnico, hidrológico, etc.) y diseños de obras de mitigación si fuera el caso, manteniendo un retiro adecuado que deberá ser determinado por los estudios realizados y firmado por el profesional especialista responsable.</p> <p>Aquellos taludes que muestren evidencias de erosión e inestabilidad deberán ser protegidos o sostenidos con obras civiles debidamente diseñadas con base en estudios técnicos necesarios (topográfico, geológico, geotécnico, hidrológico, etc.) que garanticen su estabilidad.</p>
--	--

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2022-1614-OF

Quito, D.M., 10 de octubre de 2022

7. Se sugiere modificar el artículo innumerado 330, para que este acorde a la Ordenanza de Accidentes Geográficos aprobada en segundo debate, el 4 de octubre de 2022.

Texto Actual	Texto Propuesto
<p>Artículo innumerado 330.- Áreas de protección de quebradas.- En quebradas se observarán las siguientes condiciones:</p> <p>a) En quebradas con pendientes menores a 10 grados el área de protección será de 6 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.</p> <p>b) En quebradas con pendientes desde 10 hasta 60 grados el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.</p>	<p>Artículo innumerado 330.- Áreas de protección de quebradas.- En quebradas se observarán las siguientes condiciones:</p> <p>a) En quebradas con pendientes menores a 10 grados el área de protección será de 6 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.</p> <p>b) En quebradas con pendientes desde 10 hasta 60 grados el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.</p> <p>c) En quebradas con pendientes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.</p>

8. Se sugiere modificar el artículo innumerado 331, para que este acorde a la Ordenanza de Accidentes Geográficos aprobada en segundo debate, el 4 de octubre de 2022.

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2022-1614-OF

Quito, D.M., 10 de octubre de 2022

Texto Actual	Texto Propuesto
<p>Artículo innumerado 331.- Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas.- “...Si se trata de un río, esta franja será de 50 metros medidos desde la ribera (orilla) máxima del río, certificada por el órgano responsable del catastro metropolitano, mediante análisis fotogramétrico y de cartografía existente. En caso de ser necesario, se verificará en sitio con equipos de precisión centimétrica. Este retiro podrá incrementarse, en zonas declaradas de emergencia, en función de un informe técnico debidamente motivado, realizado por el órgano responsable de la seguridad y gobernabilidad.</p>	<p>Artículo innumerado 331.- Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas.- “...Si se trata de un río, esta franja será de 50 metros medidos desde la ribera (orilla) máxima del río, certificada por el órgano responsable del catastro metropolitano, mediante análisis fotogramétrico y de cartografía existente. En caso de ser necesario, se verificará en sitio con equipos de precisión centimétrica. Este retiro podrá incrementarse, en zonas declaradas de emergencia, en función de un informe técnico debidamente motivado, realizado por el órgano responsable de la seguridad y gobernabilidad. Cuando el tramo de río haya sido objeto de análisis por parte del Comité Técnico Especial para la Determinación de Accidentes Geográficos Excepcionales del Distrito Metropolitano de Quito, éste podrá disponer de áreas de protección específicas mediante Resolución Administrativa.”</p>

9. Se sugiere mejorar la redacción de la disposición general séptima:

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2022-1614-OF

Quito, D.M., 10 de octubre de 2022

Texto Actual	Texto Propuesto
<p>DISPOSICIÓN GENERAL SÉPTIMA.- Son Anexos de la presente Ordenanza los siguientes:</p> <p>a) Anexo No. 01 “De la aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios”.</p> <p>b) Anexo No. 02 “De la categorización del sistema de espacio público y del contenido del instrumento de gestión y regulación”.</p> <p>c) Anexo No. 03 “Procedimiento para la emisión de informes técnicos de replanteo vial para determinar afectaciones viales u ocupación de espacio público de todos los tipos de vías en el Distrito Metropolitano de Quito”.</p>	<p>DISPOSICIÓN GENERAL SÉPTIMA.- Incorpórense como Anexos del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito los siguientes:</p> <p>a) Anexo No. 01 “De la aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios”.</p> <p>b) Anexo No. 02 “De la categorización del sistema de espacio público y del contenido del instrumento de gestión y regulación”.</p> <p>c) Anexo No. 03 “Procedimiento para la emisión de informes técnicos de replanteo vial para determinar afectaciones viales u ocupación de espacio público de todos los tipos de vías en el Distrito Metropolitano de Quito”.</p>

10. Se debería eliminar la disposición general décimo primera puesto que cuando los asentamientos humanos de hecho cuentan con una ordenanza para su regularización se encuentran protegidos en su norma urbanística por la ordenanza que los aprueba, razón por la cual no debería limitarse el número de licencias metropolitana urbanísticas LMU (20) que puedan obtener con base en una norma aprobada de manera legislativa.

11. Se considera al menos incluir en la disposición reformativa décimo segunda, los siguientes párrafos:

Texto Actual	Texto Propuesto
--------------	-----------------



<p><i>"Incorpórese al final de la Disposición General Cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, lo siguiente: Los trámites que podrán acogerse a lo citado en la presente disposición, son aquellos que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en una de las entidades colaboradoras acreditadas para la verificación del cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas para proyectos de habilitación del suelo, edificación y propiedad horizontal. Podrán acogerse a la citada disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para la emisión del informe preceptivo para intervenciones constructivas mayores a 10.000 metros cuadrados de construcción, emitidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informe que es conducente para el inicio de los procesos de verificación de cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas en una de las entidades colaboradoras acreditadas, para la posterior obtención de la LMU en la Administración Zonal respectiva. Podrán acogerse a la citada disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para la emisión del informe favorable para la autorización de urbanizaciones, emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informe que es conducente para la obtención de la LMU correspondiente. Podrán acogerse a la citada disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para la emisión del estudio de impacto a la movilidad y propuesta de mitigación de dicho impactos, aprobado por la Secretaría de Movilidad, informe que es conducente para la obtención de la LMU correspondiente. Podrán acogerse quienes hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite y presentado todos los requisitos en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para el cálculo de número de unidad de vivienda por lote mínimo, ingresado antes de la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, cuya resolución es conducente para la obtención de la LMU correspondiente. La Resolución de asignación de número máximo de unidades de vivienda por lote mínimo se fundamentará en la norma urbanística vigente al momento de haber iniciado el proceso. También podrá acogerse los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que se encuentren dentro de una de las fases de tratamiento de conformidad a la normativa metropolitana vigente. Conforme lo señala el Código Orgánico Administrativo, a los trámites que hayan iniciado y presenten observaciones se les otorgará el tiempo establecido por la ley para que estas sean subsanadas, y en caso de que los administrados no las subsanen dentro de este tiempo, el trámite será archivado y no podrá acogerse a lo señalado en la presente disposición."</i></p>	<p><i>"Incorpórese al final de la Disposición General Cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, lo siguiente: Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, y que cumplan en su ingreso con todos los requisitos de la normativa vigente, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio. En los casos en que los procesos requieran más de un procedimiento para su aprobación, los administrados podrán llevarlos a cabo, aplicando la normativa vigente al momento del inicio del proceso. Esta regulación se podrá aplicar siempre que todos los procedimientos estén vinculados, incluyendo aquellos que para su aprobación requieren actualizaciones de los procedimientos catastrales. Se exceptúan del ámbito de esta norma los procedimientos conducentes a la obtención de los informes IRM e ICUS, y a todos los procesos que se lleven a cabo para solventar sus observaciones. Podrán acogerse a la citada disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para la emisión del informe preceptivo para intervenciones constructivas mayores a 10.000 metros cuadrados de construcción, emitidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informe que es conducente para el inicio de los procesos de verificación de cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas en una de las entidades colaboradoras acreditadas, para la posterior obtención de la LMU en la Administración Zonal respectiva. Podrán acogerse a la citada disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para la emisión del estudio de impacto a la movilidad y propuesta de mitigación de dicho impactos, aprobado por la Secretaría de Movilidad, informe que es conducente para la obtención de la LMU correspondiente. Podrán acogerse a la citada disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para la emisión del estudio de impacto a la movilidad y propuesta de mitigación de dicho impactos, aprobado por la Secretaría de Movilidad, informe que es conducente para la obtención de la LMU correspondiente. Podrán acogerse quienes hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite y presentado todos los requisitos en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para el cálculo de número de unidad de vivienda por lote mínimo, ingresado antes de la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, cuya resolución es conducente para la obtención de la LMU correspondiente. La Resolución de asignación de número máximo de unidades de vivienda por lote mínimo se fundamentará en la norma urbanística vigente al momento de haber iniciado el proceso. También podrá acogerse los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que se encuentren dentro de una de las fases de tratamiento de conformidad a la normativa metropolitana vigente. Conforme lo señala el Código Orgánico Administrativo, a los trámites que hayan iniciado y presenten observaciones se les otorgará el tiempo establecido por la ley para que estas sean subsanadas, y en caso de que los administrados no las subsanen dentro de este tiempo, el trámite será archivado y no podrá acogerse a lo señalado en la presente disposición."</i></p>
---	---

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2022-1614-OF

Quito, D.M., 10 de octubre de 2022

La justificación es que el artículo 39 de la LOOTUGS sobre el carácter no indemnizable determina lo siguiente: “El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley.

El número de trámite no genera derechos. En consecuencia, se sugiere su eliminación o matizar con la propuesta presentada *ut supra*.

12. Se debería eliminar la disposición general décimo tercera que señala:

DISPOSICIÓN GENERAL DÉCIMA TERCERA.- *Los lotes que se encuentren en proceso de cumplimiento de obligaciones para la actualización de datos de uso de suelo y zonificación, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente previo a la aprobación de la presente ordenanza, podrán continuar el proceso de actualización normativa hasta un plazo máximo de 1 año después de la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.*

La justificación es que el artículo 39 de la LOOTUGS sobre el carácter no indemnizable determina lo siguiente: “El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.

Serán indemnizables: 1. Las obras públicas en los predios o lotes por los que transcurran o con los que colinden, siempre que sean definitivos o duraderos por más de un año y que no sean compensables con beneficios a su término. 2. La extinción o reforma de oficio, por razones de oportunidad, de una autorización administrativa de obras de edificación producida antes de su terminación, excepto cuando se haya incumplido el plazo máximo o las condiciones para terminar la edificación.”

En este contexto, la norma que se haya establecido en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo que dejará de estar vigente, incluyendo posibilidades de cambios a la misma, no puede estar protegida a menos que se haya otorgado una licencia o autorización como se establece en los artículos innumerados 5 y 6 de la propuesta de ordenanza del Régimen Administrativo del Suelo, o a menos que exista un trámite ingresado para su habilitación conforme lo establece la Disposición General Cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021. Todo acto que no se inscriba en esta normativa no debería estar protegido.

13. Se debería eliminar la disposición transitoria décimo cuarta que señala:

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2022-1614-OF

Quito, D.M., 10 de octubre de 2022

"DÉCIMA CUARTA.- Durante un período de dos años, contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, en procura de evaluar la aplicabilidad de los estándares urbanísticos y de sostenibilidad, los propietarios o promotores de proyectos que, debido a condiciones urbanísticas o del predio donde se planifique desarrollar un proyecto, no puedan cumplir con uno o varios 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 los estándares a ser desarrollados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, o quien haga sus veces.

La presente disposición será aplicable a proyectos nuevos que se aprueben conforme la normativa del PUGS y a las áreas modificadas de proyectos ampliatorios o modificatorios de edificaciones existentes o en proceso de construcción debidamente licenciados bajo la normativa anterior y que se acojan a las disposiciones urbanísticas y de edificabilidad del PUGS.

Esta disposición transitoria no se aplicará cuando se trate de proyectos considerados en la Disposición General Quinta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021

Al término de cada año, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presentará para conocimiento del Concejo Metropolitano un informe sobre la aplicación de esta normativa a fin de que se determine su continuidad o procedimiento de ajuste".

El texto es muy ambiguo, que implica cumplir con "una mayor exigibilidad de los estándares de sostenibilidad", se deja discrecionalidad a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que apruebe proyectos que no cumplen con los estándares urbanos de edificabilidad establecidos en el PUGS.

Por otro lado, los artículos 8 y 14 del Reglamento de la LOOTUGS señalan lo siguiente:

"Art. 8. Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2022-1614-OF

Quito, D.M., 10 de octubre de 2022

es obligatoria:

- a) *Al inicio de gestión de las autoridades locales.*
- b) *Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.*
- c) *Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.”*

Art. 14. Contenidos mínimos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- “El componente urbanístico del plan deberá contener, al menos, las siguientes determinaciones (...):

- a) *Los estándares urbanísticos establecidos en la regulación nacional que se dicte para el efecto, y de conformidad con las directrices establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda. Para el cumplimiento de esta determinación se deberá coordinar con el ente rector de hábitat y vivienda.*
- b) *La identificación de los sectores sujetos a la aplicación de planes urbanísticos complementarios.”*

Además, el artículo 30 de la LOOTUGS establece que “el plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.”

Finalmente, la Asamblea Nacional aprobó el viernes 07 de octubre de 2022 una reforma a la LOOTUGS que permitirá a los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales realizar alcances a sus planes de uso y gestión del suelo hasta el 15 de diciembre de 2022.

De acuerdo a la norma citada, los estándares urbanísticos forman parte del componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo aprobado a través de Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, por lo que cualquier modificación en la forma como deben ser aplicados, deberá desarrollarse dentro del mismo instrumento en el cual se aprobaron y en los plazos establecidos en la ley nacional.

14. Se sugiere mejorar la redacción de la disposición derogatoria primera:

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2022-1614-OF

Quito, D.M., 10 de octubre de 2022

Texto Actual	Texto Propuesto
<p>Deróguese el Título II <i>“DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS SOCIAL A ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y ESTABLECER SU PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN”</i> del Libro IV.7 “Del Ordenamiento Territorial” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito</p>	<p>Deróguese los artículos 3712 al 3764 correspondientes al Título II <i>“DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS SOCIAL A ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y ESTABLECER SU PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN”</i> del Libro IV.7 “Del Ordenamiento Territorial” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.</p>

15. Se sugiere mejorar la redacción de la disposición derogatoria segunda:

Texto Actual	Texto Propuesto
<p>Deróguese el Título VIII <i>“DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES”</i> y el Título IX <i>“DEL INCREMENTO DE PISOS, POR SUELO CREADO, DE ACUERDO AL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EN PROYECTOS ECO-EFICIENTES UBICADOS EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEL SISTEMA METROPOLITANO DE TRANSPORTE Y PROYECTOS UBICADOS EN LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ASIGNACIÓN ESPECIAL (ZUAE)”</i> del Libro IV, “Del eje territorial”, Libro IV.1 “Del uso de suelo” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.</p>	<p>Deróguese los artículos 2504 al 2530 correspondientes al Título VIII <i>“DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES”</i>, y los artículos 2531 al 2565 correspondientes al Título IX <i>“DEL INCREMENTO DE PISOS, POR SUELO CREADO, DE ACUERDO AL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EN PROYECTOS ECO-EFICIENTES UBICADOS EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEL SISTEMA METROPOLITANO DE TRANSPORTE Y PROYECTOS UBICADOS EN LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ASIGNACIÓN ESPECIAL (ZUAE)”</i> del Libro IV, “Del eje territorial”, Libro IV.1 “Del uso de suelo” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.</p>

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2022-1614-OF

Quito, D.M., 10 de octubre de 2022

16. Se sugiere realizar una derogatoria expresa a los anexos del Régimen Administrativo del Suelo anterior, que con la aprobación del Régimen Administrativo del Suelo propuesto ya no será necesario que continúen vigentes.

Texto Actual	Texto Propuesto
Deróguense todas las disposiciones normativas de igual o menor jerarquía que se contrapongan con la presente ordenanza.	Deróguense los siguientes Anexos del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito: “Uso y ocupación de Suelo - Cuadros y Glosario”; “Uso de suelo por impacto de las actividades urbanas”; “Clasificación de la Red Vial según la Función Operacional”; “Reglas técnicas para el incremento de número de pisos y capacitación del incremento patrimonial por suelo creado”; “Reglamento por el cual se regulariza el ejercicio de actividades económicas generadas en los establecimientos de uso comercial y de servicios existentes que se encuentran en la tipología de comercio restringido CM1 en el Distrito Metropolitano de Quito”; “Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito- Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS”.”; “Designación de usos de suelo en función a la clasificación”; “Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo por Administración Zonal”; “Asignación de zonificación en base al uso de suelo”; y “Admisibilidad de Cambios en la Clasificación y Uso de Suelo Rural aplicada a PUAE”.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo
ALCALDE METROPOLITANO
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



Oficio Nro. GADDMQ-AM-2022-1614-OF

Quito, D.M., 10 de octubre de 2022

Copia:

Señora Abogada

Monica Sandoval Campoverde

Concejala Metropolitana

DESPACHO CONCEJAL SANDOVAL CAMPOVERDE MONICA DEL CARMEN

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Karina Patricia Tello Toral	kptt	AM-AA	2022-10-09	
Aprobado por: Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo	smgi	AM	2022-10-10	

