

## INFORME DE SISTEMATIZACIÓN DE OBSERVACIONES DEL SEGUNDO DEBATE

### 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.

Fecha:	23 de octubre de 2022
--------	-----------------------

#### 1. ANTECEDENTES:

El 13 de septiembre de 2021 se sancionó la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2021 que “*Aprueba la Actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito*”.

La Disposición Transitoria Primera *eiusdem* establece: “*En el plazo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, el Concejo Metropolitano de Quito aprobará la Ordenanza Metropolitana que sustituya 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, publicada en Registro Oficial, Edición Especial, No. 902 de 07 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.*”

Por su parte, la Disposición Final de la referida ordenanza señala: “*La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya 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, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente.*”

Mediante Resolución No. 039-CUS-202, la Comisión de Uso de Suelo, en sesión extraordinaria No. 141 de fecha 07 de abril de 2022, solicitó: “*(...) de acuerdo a lo establecido en el literal c) del artículo 13 de la Resolución No. C 074, la Procuraduría Metropolitana, Administración General, Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Agencia Metropolitana de Control, Secretaría de Ambiente, Secretaría*

*de Movilidad y Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad, emitan los informes técnicos y jurídicos de pertinencia para el tratamiento de este proyecto normativo.”*

En tal virtud, mediante oficio Nro. STHV-2022-004-O-FDS, de fecha 19 de abril de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió el referido Informe Técnico favorable 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, PUBLICADA EN REGISTRO OFICIAL EDICIÓN ESPECIAL, NO. 902 DE 07 DE MAYO DE 2019, QUE CONTIENE EL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”*.

La Comisión de Uso de Suelo en el informe No. IC-O-CUS-2022-058, de fecha 06 de junio de 2022, mencionó: *“La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión Nro. 149 ordinaria de 06 de junio de 2022, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente respecto 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, PUBLICADA EN REGISTRO OFICIAL EDICIÓN ESPECIAL, NO. 902 DE 07 DE MAYO DE 2019, QUE CONTIENE EL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”, y, con fundamento en los artículos 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y 20 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resuelve emitir DICTAMEN FAVORABLE para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate y resuelva lo pertinente respecto 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, PUBLICADA ”. EN REGISTRO OFICIAL EDICIÓN ESPECIAL, NO. 902 DE 07 DE MAYO DE 2019, QUE CONTIENE EL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”*

En Sesión No. 231 - Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, realizada con fecha 05 de julio de 2022, se conoció en primer debate el proyecto de Ordenanza mencionado.

A partir del primer debate del proyecto de ordenanza, durante el mes de julio se realizaron capacitaciones a entidades colaboradoras, entidades municipales y administraciones zonales, y demás actores públicos y privados para la comprensión de la nueva normativa urbanística y su aplicación; adicionalmente, se desarrollaron mesas de trabajo desde el 22 de julio hasta el 29 de julio de 2022 en una primera instancia y desde el 04 de agosto hasta el 07 de septiembre de 2022, en cumplimiento del cronograma presentado a la Comisión

de Uso de Suelo, las cuales contaron con la participación de las delegaciones de los Concejales Metropolitanos, la Procuraduría Metropolitana, Secretarías de acuerdo a las temáticas y la representación de la silla vacía.

Posterior a las referidas mesas de trabajo, mediante oficio Nro. STHV-2022-1476-O, de fecha 18 de septiembre de 2022, se remitió al Concejo Metropolitano el Proyecto de Ordenanza y el respectivo informe técnico.

Con fecha 21 de septiembre de 2022 se realizó la Sesión No. 166 - Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, en la cual en el cuarto punto del orden del día se dio a conocer el texto final del proyecto de ordenanza en referencia. En la sesión se realizó una observación respecto al artículo respecto a la *“absolución de consultas”*, sobre la cual, la Comisión de Uso de Suelo resolvió eliminar del texto que la absolución de consultas serán *“no vinculantes”* para la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y en consecuencia se establece incorporar el siguiente texto: *“La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda no podrá interpretar las disposiciones normativas, ni pronunciarse respecto de la inteligencia del régimen jurídico metropolitano vigente y/o vacíos jurídicos.”*

En sesión No. 167 Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, de fecha 23 de septiembre de 2022 se incluyó como único punto del orden del día la *“Continuación del conocimiento del texto final 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, PUBLICADA EN REGISTRO OFICIAL EDICIÓN ESPECIAL, NO. 902 DE 07 DE MAYO DE 2019, QUE CONTIENE EL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”, presentado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, resolución al respecto.”*

Durante la sesión se realizó una observación por parte del Arq. Gustavo Fierro, representante de la silla vacía, con la finalidad de incorporar dentro de los planes parciales la posibilidad de ser realizados también por las Administraciones Zonales, y que estos apliquen a barrios, sectores y parroquias. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda acoge la observación bajo la observación de que los alcances de los mismos ya se encuentran establecidos por la ley nacional. Esta Secretaría recomienda acogerse estrictamente a lo que se encuentra regulado por ley nacional.

Adicionalmente, la Comisión de Uso de Suelo solicitó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda incorporar como Anexo adicional al proyecto de ordenanza, el Procedimiento para el fraccionamiento de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales. Al respecto, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda recomendó previamente con oficio

Nro. STHV-2022-1534-O de fecha 29 de septiembre de 2022, no incorporar dicha disposición por tratarse de un aspecto relativo al Libro de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, por lo que se sugirió realizar una revisión del contenido del mismo con la finalidad de no generar contraposiciones con las recomendaciones de la Contraloría General del Estado.

Durante el desarrollo de esta sesión la Comisión resolvió emitir Dictamen Favorable para que el Concejo Metropolitano trate en segundo debate el referido proyecto de ordenanza.

Con oficio Nro. STHV-2022-1534-O, de fecha 29 de septiembre de 2022, se remitió la propuesta de ordenanza con los cambios dispuestos por la Comisión de Uso de Suelo, y el informe técnico respectivo.

En sesión No. 169 Ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, de fecha 03 de octubre de 2022, se incluyó como segundo punto del orden del día la: *“Reconsideración del dictamen favorable emitido para la ordenanza de Régimen Administrativo de Suelo; y, al respecto.”* En la referida sesión, la Comisión de Uso de Suelo resolvió la incorporación de los siguientes textos al proyecto de ordenanza:

1. Respecto al artículo innumerado 6, se resuelve modificar con el siguiente texto:

*“Una vez obtenida la autorización administrativa de edificación e iniciada esta, en cumplimiento de una norma anterior, si el promotor por algún motivo no hubiese concluido la ejecución de la obra, dicha autorización continuará siendo válida al momento de reanudarla, salvo que hubieren surgido situaciones urbanísticas o de riesgos que deban ser atendidas. En este caso, la autorización continuará siendo válida y el promotor solo deberá subsanar o atender esos aspectos urbanísticos o de riesgos, para continuar con la construcción.*

*En estos casos se contará con el criterio del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.”*

2. Sobre las disposiciones generales se incorporan las siguientes:

*DÉCIMA SEGUNDA.- Previo el otorgamiento de licencias de intervenciones constructivas y/o habilitación de suelo urbano o rural, así como la obtención del documento habilitante para la declaración de Propiedad Horizontal; la entidad otorgante de la respectiva licencia o permiso, validará el fiel cumplimiento procedimental vigente, de aplicar, recibirá el informe de cumplimiento normativo de la entidad responsable y, en caso de que exista disposiciones de obligatorio cumplimiento de entidades de control, validará que las mismas hayan sido cumplidas.*

*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.*

*DÉCIMA CUARTA.- Incorpórese como Anexo No. 4 el “PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO PARA INMUEBLES UBICADOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES”.*

*DÉCIMA QUINTA.- Para la implantación de equipamientos de usos funerarios, que incluyan cementerios, camposantos o cenizarios en uso de suelo de protección ecológica constantes en el Plan de Uso y Gestión del Suelo se deberá contar con lo siguiente:*

- a) La Secretaría responsable del ambiente o autoridad ambiental competente emitirá un informe en el que establezca que el equipamiento no interseca con una o varias de las categorías de protección existentes en la normativa nacional o metropolitana vigente.*
- b) Contar con un proceso de socialización y consulta expresa de manera expresa a la asamblea barrial del sector donde se implantará el proyecto.*

**3. Respecto a las disposiciones transitorias la Comisión de Uso de Suelo resuelve incorporar la siguiente:**

*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 edificadas 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.*

A su vez, la silla vacía solicitó incorporar un texto respecto a la “Absolución de consultas” constante en el artículo innumerado 4 de la propuesta de ordenanza, detallado a continuación: *“Todos los actos administrativos o de simple administración que emita el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en aplicación de la atribución contenida en el presente artículo serán apelables ante el Concejo Metropolitano, previo dictamen favorable de la Comisión de Uso de Suelo.”*

La Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito mediante informe No. IC-O-CUS-2022-083, de fecha 03 de octubre de 2022, estableció: *“La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión No. 169 ordinaria realizada el 03 de octubre de 2022, amparada en los artículos 87 literales a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y literal e) del artículo 51 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; resuelve emitir DICTAMEN FAVORABLE para que el Concejo Metropolitano trate en SEGUNDO DEBATE el 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, PUBLICADA EN REGISTRO OFICIAL EDICIÓN ESPECIAL, NO. 902 DE 07 DE MAYO DE 2019, QUE CONTIENE EL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”, con los textos referidos anteriormente.*

Mediante memorando No. STHV-2022-0251-M de 04 de octubre de 2022 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite el proyecto de ordenanza con los textos resueltos por la Comisión de Uso de Suelo en sesión No. 169 ordinaria de 3 de octubre de 2022. Sobre el cual se realiza un alcance con oficio No. STHV-2022-1585-O de 05 de octubre de 2022.

En Sesión Ordinaria No. 250 del Concejo Metropolitano, de fecha 11 de octubre de 2022, se realizó el segundo debate del referido proyecto de Ordenanza Metropolitana, el cual fue suspendido.

Con oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-5628-O de 12 de octubre de 2022 se convocó a una *“...sesión de pre-concejo, a realizarse el miércoles 19 de octubre de 2022, a partir de la 09h00, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, a fin de analizar el 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, publicada en Registro Oficial Edición 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)”* En la referida sesión de pre-concejo, los señores y señoras Concejales llegaron a varios consensos respecto a los articulados del proyecto de ordenanza.

Mediante Oficio Nr. GADDMQ-SGCM-2022-5758-O de 19 de octubre de 2022 se ha convocado a la reinstalación de la Sesión No. 250 Ordinaria del Concejo Metropolitano para el día 25 de octubre de 2022, a las 10h00, a fin de continuar con el tratamiento del 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”, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito”.

Con oficios No. GADDMQ-AM-2022-1614-OF, de 10 de octubre de 2022, GADDMQ-DC-AMGB-2022-0406-O, de fecha 10 de octubre de 2022, GADDMQ-DC-DMCR-2022-0004-M, de fecha 10 de octubre de 2022 y GADDMQ-DC-MRAS-2022-0054-O, de fecha 11 de octubre de 2022, GADDMQ-DC-SB-2022-0466-O de 21 de octubre de 2022, y memorando No. GADDMQ-DC-L.R.CH-2022-0346-M de 21 de octubre de 2022, el Alcalde Metropolitano Doctor Santiago Guarderas, el Concejales Bernardo Abad, el Concejales Diego Carrasco, el Concejales Michael Aulestia, la Concejales Soledad Benitez y el Concejales Luis Reina, respectivamente, presentaron observaciones al proyecto de ordenanza remitido con fecha 05 de Octubre de 2022, que incluye los textos incorporados resueltos por la Comisión de Uso de Suelo.

Con los antecedentes expuestos, se desarrolla el siguiente informe previo al segundo debate del proyecto de ordenanza:

## 2. DESARROLLO:

- **Observaciones emitidas por el Alcalde Metropolitano Santiago Guarderas.**

**Observación 1.** *En el primer párrafo de los considerandos consta "bajo 1136os" debe constar "bajo estos".*

**Respuesta:** Se recomienda acoger la observación ya que se trata de una observación gramatical que corrige un error de tipeo.

**Observación 2.** *En el artículo innumerado 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 está vedada esa facultad para la mentada Secretaría.*

**Respuesta:** En la sesión del pre-concejo del 19 de octubre de 2022 el Concejo Metropolitano solicitó a la Procuraduría Metropolitana y Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda elaborar una propuesta sobre este articulado. En ese sentido, en reunión mantenida el día 21 de octubre de 2022 se revisó el siguiente texto que se recomienda para consideración del Concejo Metropolitano:

**“Artículo innumerado 4.- Absolución de consultas.-** *Los asuntos relativos a habilitación de suelo y edificación que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación territorial, serán resueltos fundamentadamente por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda.*

*Las consultas aclaratorias se refieren únicamente a los contenidos técnicos, a fin de dar claridad a su aplicación.*

*La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda no podrá interpretar las disposiciones normativas, ni pronunciarse respecto de la inteligencia del régimen jurídico metropolitano vigente y/o vacíos jurídicos. La interpretación con carácter generalmente vinculante del contenido de las disposiciones normativas es atribución exclusiva del Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito.*

*Los actos administrativos que emita el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en aplicación de la atribución contenida en el presente artículo serán apelables ante la máxima autoridad del ejecutivo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo establece la normativa vigente.*

*Cuando un órgano metropolitano o entidad colaboradora, consulte al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, deberá adjuntar a su consulta, un informe técnico y jurídico, que justifique los fundamentos de su consulta.”*

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



**Respuesta:** En la sesión del pre-concejo del 19 de octubre de 2022 el Concejo Metropolitano solicitó a la Procuraduría Metropolitana y Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda elaborar una propuesta sobre este articulado. En ese sentido, en reunión mantenida el día 21 de octubre de 2022, se revisó el siguiente texto que se recomienda para consideración de Concejo Metropolitano:

***“Artículo innumerado 6.- Protección a las autorizaciones de edificación.- El proyecto constructivo que, en cumplimiento de una norma anterior, haya obtenido una autorización administrativa de edificación, podrá ejecutar la totalidad del proyecto, durante el tiempo de vigencia de la licencia o autorización metropolitana de edificación, y dispondrá de tres (3) años para notificar el inicio del proceso constructivo, tres (3) años para terminar el proceso constructivo desde la notificación de inicio, que podrá extenderse por una sola vez hasta por tres (3) años adicionales, de conformidad a lo establecido en la normativa metropolitana sobre licenciamiento.***

*En consecuencia, el o los inmuebles que hayan obtenido una autorización administrativa de intervenciones constructivas mayores, en una o varias etapas, podrán ejecutar la totalidad del proyecto según lo autorizado en el acto administrativo correspondiente.*

*Se exceptúa de esta protección a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.”*

Con la finalidad de dar una respuesta a la necesidad expresada por la Comisión de Uso de Suelo respecto a la protección de las edificaciones que hayan sido autorizadas previo a la vigencia de la norma urbanística del Plan de Uso y Gestión del Suelo, se pone en consideración del Concejo Metropolitano, para su discusión, la siguiente disposición transitoria:

*Disposición transitoria sin número.-*

*Dentro del plazo de 2 años contados a partir de la expedición de la presente ordenanza, los proyectos que hayan obtenido una autorización administrativa de edificación en cumplimiento de una norma urbanística anterior, antes de la vigencia de la presente ordenanza, y que no hayan terminado su proceso constructivo, podrán reiniciar el proceso constructivo en las condiciones que fueron autorizados, para lo cual dispondrán de los mismos plazos de vigencia y renovación de licencias definidos en el artículo 6 de la presente ordenanza.*

*Se exceptúa de esta disposición a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de*

*su propietario o promotor, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.*

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

Texto Actual	Texto Propuesto
<p><b>Tipologías de Equipamientos.</b>- 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><b>Tipologías de Equipamientos.</b>- 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 (<b>EP</b>): 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>

**Respuesta:** Se recomienda acoger la sugerencia debido a que la tipología del equipamiento educativo tiene las siglas (EE) asignadas por lo que podría generar confusión.

**Observación 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.*

**Respuesta:** Se recomienda acoger esta observación debido a que la legislación nacional vigente no prevé la enajenación forzosa sin que medie un proceso de declaratoria de utilidad pública y su correspondiente proceso de expropiación. Se deberán establecer los procesos acorde a las normas y procedimientos existentes o adecuar el ordenamiento jurídico para la aplicación de la propuesta de la LOOTUGS.

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

<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) <b>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.</b></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, <b>así como las franjas de protección tanto del talud como del accidente geográfico que lo circunscriba</b>, siempre y cuando se garantice la estabilidad del talud, <b>con base en un estudio de suelos</b>, 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>
--	---

**Respuesta:** Se recomienda acoger la observación para dar coherencia con el texto de accidentes geográficos recientemente aprobado que en sus disposiciones transitorias manda a reformar los textos del Código Municipal vigente que guardan correspondencia con la propuesta sustitutiva del 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.

**Observación 7.** *Se sugiere modificar el artículo innumerado 330, para que esté 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><b>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.</b></p>

**Respuesta:** Se recomienda acoger la observación para dar coherencia con el texto de accidentes geográficos recientemente aprobado que en sus disposiciones transitorias manda a reformar los textos del Código Municipal vigente que guardan correspondencia con la propuesta sustitutiva del 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.

**Observación 8.** *Se sugiere modificar el artículo innumerado 331, para que esté acorde a la Ordenanza de Accidentes Geográficos aprobada en segundo debate, el 4 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.-</p> <p>“...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.-</p> <p>“...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><b>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.”</b></p>

**Respuesta:** Se recomienda acoger la observación para dar coherencia con el texto de accidentes geográficos recientemente aprobado que en sus disposiciones transitorias manda a reformar los textos del Código Municipal vigente que guardan correspondencia con la propuesta sustitutiva del 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.

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

Texto Actual	Texto Propuesto
<p><b>DISPOSICIÓN GENERAL SÉPTIMA.-</b></p> <p>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><b>DISPOSICIÓN GENERAL SÉPTIMA.-</b></p> <p><b>Incorpórense como Anexos del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito los siguientes:</b></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>

**Respuesta:** Se sugiere acoger esta sugerencia ya que se trata de una observación de forma que no afecta el fondo del texto, y da mayor claridad y especificidad sobre los artículos que se reforman.

**Observación 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.*

**Respuesta:** Se recomienda acoger la observación ya que no se puede limitar el uso de la norma de aprovechamiento asignada por el Concejo Metropolitano a los asentamientos humanos, el derecho a edificar conforme el artículo 8 de la LOOTUGS se ejerce a través de la autorización metropolitana, y en base a la norma de aprovechamiento correspondiente.

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



<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 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>
--	--

**Respuesta:** Se recomienda acoger la observación por cuanto se encuentra prevista actualmente en la Disposición General Cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, y permite dar mayor claridad al proyecto de ordenanza.

**Observación 12.** *Se debería eliminar la disposición general décimo tercera de la propuesta de ordenanza.*

**Respuesta:** En la sesión de pre-concejo Metropolitano realizada el 19 de octubre de 2022 los Concejales Metropolitanos presentes acordaron mantener la disposición general décimo tercera que consta en el texto del 05 de octubre de 2022.

**Observación 13.** *Se debería eliminar la disposición transitoria décimo cuarta de la propuesta de ordenanza.*

**Respuesta:** El concejo metropolitano en pre-concejo del día 19 de octubre de 2022 discutió respecto de la eliminación de esta disposición, generando un acuerdo entre los concejales presentes para eliminar la disposición transitoria décimo cuarta del texto del 05 de octubre de 2022.

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

Texto Actual	Texto Propuesto
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	Deróguese <b>los artículos 3712 al 3764 correspondientes</b> 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.

**Respuesta:** Se sugiere acoger esta sugerencia ya que se trata de una observación de forma que no afecta el fondo del texto, y da mayor claridad y especificidad sobre los artículos que se derogan.



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

Texto Actual	Texto Propuesto
Deróguese el Título VIII "DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES" y el Título IX "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)" del Libro IV, "Del eje territorial", Libro IV.1 "Del uso de suelo" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.	Deróguese <b>los artículos 2504 al 2530 correspondientes al Título VIII "DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES"</b> , y los artículos 2531 al 2565 correspondientes al Título IX "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)" del Libro IV, "Del eje territorial", Libro IV.1 "Del uso de suelo" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Respuesta:** Se sugiere acoger esta sugerencia ya que se trata de una observación de forma que no afecta el fondo del texto, y da mayor claridad y especificidad sobre los artículos que se derogan.

**Observación 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
Deróguese todas las disposiciones normativas de igual o menor jerarquía que se contrapongan con la presente ordenanza.	Deróguese 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".

**Respuesta:** Se sugiere acoger esta observación de forma, que permite dar mayor claridad a la propuesta de ordenanza, a fin de eliminar aquellos anexos que no son aplicables por efectos de la aprobación de la reforma al Régimen Administrativo de Suelo, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, a fin de que no sigan figurando en la lista de anexos del Código Municipal.

- **Observaciones emitidas por el Concejal Diego Carrasco.**

**Observación 1.** *De forma general, y en concordancia con el artículo 49 y 50 del Código Orgánico Administrativo, propongo que se modifique en todos los artículos la frase “entidades metropolitanas” o “entidad administrativa”, por “órgano metropolitano”, excepto cuando se refiera a empresas públicas metropolitanas, que sí calificarían como una entidad.*

**Respuesta:** Se sugiere acoger la observación ya que se trata de una observación de forma que permite homogeneizar y dar mayor claridad al proyecto de ordenanza.

**Observación 2.** *En el inciso primero del artículo innumerado 4, propongo se modifique “instrumentos de planificación” por “instrumentos de planificación territorial”, para que se guarde coherencia conceptual.*

**Respuesta:** Se sugiere acoger la observación ya que se trata de una observación de forma que permite homogeneizar y dar mayor claridad al proyecto de ordenanza.

**Observación 3.** *En el inciso cuarto del artículo innumerado 4, considero que la “apelación” a las actuaciones administrativas de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, debería guardar concordancia con el Código Orgánico Administrativo. En este cuerpo normativo se detalla en su artículo 219 que “Se prevén los siguientes recursos: apelación y extraordinario de revisión.- Le corresponde el conocimiento y resolución de los recursos a la máxima autoridad administrativa de la administración pública en la que se haya expedido el acto impugnado y se interpone ante el mismo órgano que expidió el acto administrativo.” En el caso del GAD del DMQ, el Alcalde Metropolitano es la máxima autoridad administrativa. Sin embargo, la Procuraduría General de Estado ha manifestado en sus absoluciones de consulta, que las leyes especiales por especificidad pueden sobreponerse a las reglas generales del COA. Por este motivo solicito que se absuelva para el segundo debate la cuestión de si una ordenanza puede disponer que un recurso administrativo de impugnación, amparado en el COA, puede ser resuelto por el Concejo Metropolitano y no el Alcalde. Adicionalmente, propongo que se agregue como actuaciones administrativas, a los actos normativos de carácter administrativo, toda vez que la Secretaría de Territorio podría expedir reglamentación que podría ser observada por parte del Concejo Metropolitano.*

**Respuesta:** En la sesión del pre-concejo del 19 de octubre de 2022 el Concejo Metropolitano solicitó a la Procuraduría Metropolitana y Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda elaborar una propuesta sobre este articulado. En ese sentido, en reunión mantenida el día 21 de octubre de 2022, se revisó el siguiente texto que se recomienda para consideración de Concejo Metropolitano:

**“Artículo innumerado 4.- Absolución de consultas.-** *Los asuntos relativos a habilitación de suelo y edificación que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación territorial, serán resueltos fundamentadamente por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda.*

*Las consultas aclaratorias se refieren únicamente a los contenidos técnicos, a fin de dar claridad a su aplicación.*

*La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda no podrá interpretar las disposiciones normativas, ni pronunciarse respecto de la inteligencia del régimen jurídico metropolitano vigente y/o vacíos jurídicos. La interpretación con carácter generalmente vinculante del contenido de las disposiciones normativas es atribución exclusiva del Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito.*

*Los actos administrativos que emita el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en aplicación de la atribución contenida en el presente artículo serán apelables ante la máxima autoridad del ejecutivo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo establece la normativa vigente.*

*Cuando un órgano metropolitano o entidad colaboradora, consulte al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, deberá adjuntar a su consulta, un informe técnico y jurídico, que justifique los fundamentos de su consulta.”*

**Observación 4.** *En el artículo innumerado 23, propongo que en el numeral ii), literal c), se cambie la frase “razones técnicas y legales” por “razones técnicas y normativas”, toda vez que lo legal es muy restrictivo en su concepto.*

**Respuesta:** Se recomienda acoger esta observación, para referirse al contenido normativo en general (ordenanzas, resoluciones, decretos, entre otros), y no solo respecto de leyes.

**Observación 5.** Desde el artículo innumerado 65 a 67, no queda claro cuál es el efecto jurídico de un proyecto integral. Es decir, ¿el mismo se aprueba mediante un acto administrativo por parte de alguna autoridad metropolitana? ¿permite la habilitación del suelo o una edificación? ¿Es la aprobación de un plan masa? Debe quedar claro su efecto jurídico.

**Respuesta:** Se recomienda incluir el texto para especificar la autoridad que emite el acto administrativo para aprobar proyectos integrales (órgano encargado de la operación urbana). La aprobación del proyecto integral no constituye una aprobación de habilitación de suelo o edificación, principalmente responde a la necesidad de ejecución de obras de infraestructura para la mejora de sistemas públicos de soporte y vivienda de interés social, y tiene esencialmente un carácter público aunque su iniciativa puede ser mixta. Se pretende una agilización en la ejecución de obras asociadas a la planificación territorial, de manera articulada a los procesos internos de las instituciones ejecutoras, o procesos de contratación pública.

En función de la observación, se recomienda el siguiente texto:

**“Artículo Innumerado 67.- Iniciativa del Proyecto Integral.-** El proyecto integral será de iniciativa pública o mixta. La iniciativa pública de la propuesta estará prevista en el marco de la coordinación entre el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, las administraciones zonales competentes, los institutos metropolitanos y/ o las empresas públicas, según corresponda. El proyecto integral será aprobado mediante resolución administrativa por el órgano encargado de la operación urbana.”

**Observación 6.** En el artículo innumerado 91, considero que no debería el Concejo Metropolitano expedir mediante resolución las reglas técnicas de aplicación de los estándares urbanísticos, toda vez que son reglas técnicas que de requerir algún cambio, en especial con un instrumento novedoso como los estándares urbanísticos, deberán aprobarse por el Concejo Metropolitano. Propongo como texto alternativo en el segundo inciso el siguiente: “Los estándares urbanísticos solo se podrán aplicar mediante reglas técnicas, en las que se podrán especificar las condiciones y ámbitos de aplicación de los estándares urbanísticos vigentes, en función de la clasificación de suelo urbano y rural, usos de suelo, tratamientos urbanísticos, edificabilidades básicas o máximas, destino de actividad del inmueble y escalas y subescalas de edificación por pisos o área útil de construcción, entre otros factores que promuevan el desarrollo sostenible del territorio.” Y como texto alternativo del tercer inciso el siguiente: “El Alcalde Metropolitano, o la autoridad metropolitana a la que delegue, deberá expedir todas las reglas técnicas de aplicación de los estándares urbanísticos.” En ese sentido, además propongo que se elimine la disposición reformativa décima sexta, y se introduzca una disposición transitoria en la que se le otorgue un término de treinta días a la Secretaría

de Territorio, Hábitat y Vivienda para que expida la REGLA TÉCNICA DE APLICACIÓN DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD.

**Respuesta:** No se recomienda acoger por cuanto el literal u) del artículo 87 del COOTAD establece que al Concejo Metropolitano le corresponde: *“Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones.”*

Por otro lado, el artículo 40 de la LOOTUGS establece los instrumentos de planeamiento de suelo que son los **polígonos de intervención territorial, tratamientos y estándares urbanísticos**. De conformidad al artículo 14 del reglamento de la LOOTUGS los referidos instrumentos de planeamiento forman parte del componente urbanístico del PUGS, y por lo tanto se aprueban mediante ordenanza.

De igual manera el artículo 19 del reglamento a la LOOTUGS define a la norma urbanística como *“...la zonificación de usos, ocupación del suelo, densidades, aprovechamiento e intensidad de la ocupación tanto para la oferta de bienes y servicios públicos como para la oferta de bienes y servicios privados, así como la estructura territorial de los sistemas o bienes públicos y privados. Establece también estándares urbanísticos que tienen como función establecer la relación de derechos y deberes entre lo público y privado.”*

A su vez el artículo 87 literal a) del COOTAD establece que el Concejo tendrá la facultad normativa en materias de competencia del gobierno metropolitano autónomo.

En ese sentido, es atribución del Concejo Metropolitano la expedición de normas técnicas, en este caso del estándar de edificabilidad, que además forma parte del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Observación 7.** *En el artículo innumerado 149, se genera un trámite municipal, para obtener una autorización para la ocupación provisional. De conformidad a la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, el trámite debe contener los requisitos, que no podrán ser dispuestos en una resolución administrativa. Propongo que se agregue un segundo inciso con el siguiente texto: “Esta autorización tendrá como requisito un formulario normalizado exactamente igual para todas las administraciones zonales, que sea suscrito por el solicitante en el que detalle el predio, el permiso del propietario, las edificaciones provisionales y desmontables que se construirán, la actividad para las que se usarán, y la licencia metropolitana urbanística expedida que les permitiría operar esta actividad.”*

**Respuesta:** No se recomienda acoger la observación por cuanto de conformidad al literal b, numeral 2 del artículo 1906 del Código Municipal Vigente, las intervenciones de carácter provisional se sujetan a la licencia metropolitana urbanística de Edificación (LMU 20), por lo ya existe un procedimiento en la normativa vigente para la ocupación provisional.

**Observación 8.** *Para toda la sección III relacionada al Deber de Conservar y Situación de Ruina, que empieza en el artículo innumerado 322, se propone reemplazar todos los artículos por los siguientes:*

*Artículo Innumerado 322.- Deber de conservar y situación de ruina.- Los propietarios de predios en el Distrito Metropolitano de Quito tienen la obligación de conservar sus edificaciones y evitar que entren en un estado de ruina. La ruina de un edificio, construcción o instalación es el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace colapso, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas.*

*Artículo Innumerado x.- De la declaratoria de ruina.- La administración zonal correspondiente a la circunscripción territorial en la que se ubique la edificación en presunto estado de ruina, en colaboración con el órgano responsable del control, deberán identificar y determinar técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina y que amenace a sus habitantes, vecinos o a los transeúntes, a través de una resolución administrativa de la administración zonal. Esta resolución deberá ser debidamente notificada al propietario, y a su vez deberá convocar a una audiencia al propietario con el fin de resolver las obras requeridas para rehabilitar o derrocar la edificación.*

*Artículo Innumerado x.- De las medidas provisionales de aseguramiento.- La administración zonal correspondiente deberá coordinar con el propietario el apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento. En el caso de que no se llegue a un acuerdo, y siempre que se vea amenazada la integridad de vecinos o transeúntes, se podrá realizar medidas emergentes de contención desde el espacio público. En casos extraordinarios en que para prevenir un colapso solo se requieran medidas de contención dentro del predio, se podrá realizar estas intervenciones dentro del predio privado, previa autorización de ingreso por parte de la autoridad nacional competente. En cualquier caso, los costos de apuntalamiento y las medidas deberán ser asumidas por el propietario mediante el régimen de contribución especial por mejoras.*

*Artículo Innumerado x.- De la audiencia.- En la resolución de declaratoria de ruina del edificio, la administración zonal correspondiente deberá convocar al propietario a una audiencia en el término de diez días para definir el plazo para rehabilitar la edificación o derrocarla y los plazos para emprender dichas obras. Una vez concluida la audiencia, la administración zonal correspondiente deberá expedir una resolución con los plazos para la obtención de licencias y ejecución de obras.*

*Artículo Innumerado x.- Del incumplimiento de la resolución para ejecutar obras.- En el caso de que el propietario incumpla los plazos establecidos en la resolución expedida por la administración zonal para*

*obtener licencias y ejecutar obras, el Alcalde, mediante resolución motivada, ordenará la enajenación forzosa a través de subasta pública del inmueble.*

*En dicha resolución se especificará que el nuevo propietario deberá acatar la resolución emitida luego de la audiencia. Esta resolución debe ser notificada al o los propietarios de los inmuebles de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo por la correspondiente administración zonal.*

*Artículo Innumerado x.- Notificación del acto administrativo - Una vez en firme, el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa del inmueble, la Secretaría General del Concejo Metropolitano en coordinación con el órgano que haya motivado la declaración del instrumento, notificará a las siguientes instituciones: a) Registro de la Propiedad, con el objeto de inscribir la afectación en los inmuebles correspondientes y la prohibición de enajenarlos. b) Órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda para la respectiva inscripción y la afectación en el Informe de Regulación Metropolitana.*

*En el período desde la emisión de la resolución de enajenación forzosa hasta el perfeccionamiento de la transferencia de dominio resultado de la subasta pública, los inmuebles afectados quedarán prohibidos de enajenar y ninguna autoridad podrá otorgar licencias metropolitanas urbanísticas que no sean aquellas requeridas para cumplir con las obras ordenadas en la resolución luego de la audiencia.*

*Artículo Innumerado x.- Convocatoria para la subasta pública - Dentro de los tres (3) meses siguientes al perfeccionamiento de la resolución de enajenación forzosa, el órgano encargado de la operación urbana deberá programar y ejecutar el procedimiento de subasta pública, que inicia con una convocatoria que debe contener la siguiente información:*

- 1. La determinación del plazo para la ejecución de las obras.*
- 2. La especificación del inmueble objeto de la transacción.*
- 3. El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al avalúo catastral del inmueble*

*El instructivo que contiene el procedimiento para enajenación forzosa y subasta pública será desarrollado por el órgano encargado de la operación urbana y emitido a través de Resolución.*

*Artículo Innumerado x.- Del pago del valor del bien inmueble por subasta pública.- El pago del valor de compra se realizará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, quien se encargará de entregar el dinero al vendedor forzoso. Dicho valor se entregará descontando los gastos de administración correspondientes en que incurra el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito dentro del proceso de enajenación forzosa por subasta pública y la totalidad de la plusvalía generada desde la resolución de declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria.*

*Artículo Innumerado x.- De los bienes inmuebles declarados como patrimonio cultural.- Para los bienes inmuebles declarados como patrimonio cultural del Estado, el derrocamiento será extraordinario y sólo*

podrá hacerse si el mismo ha sido desvinculado conforme lo establece la Ley Orgánica de Cultura y su reglamento vigentes.

**Respuesta:** Se recomienda acoger parcialmente la observación debido a que el proceso de enajenación forzosa por subasta pública no se encuentra desarrollado por la normativa nacional vigente, por lo que, en su lugar, se propone un proceso expropiatorio del bien. Los demás artículos se acogen y se recomienda reemplazar la sección III “DEL DEBER DE CONSERVAR Y SITUACIÓN DE RUINA”, por el siguiente articulado:

*“Artículo Innumerado 322.- Deber de conservar y situación de ruina.- Los propietarios de predios en el Distrito Metropolitano de Quito tienen la obligación de conservar sus edificaciones y evitar que entren en un estado de ruina. La ruina de un edificio, construcción o instalación es el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace colapso, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas.*

*Artículo Innumerado 323.- De la declaratoria de ruina.- La administración zonal correspondiente a la circunscripción territorial en la que se ubique la edificación en presunto estado de ruina, en colaboración con el órgano responsable del control, deberán identificar y determinar técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina y que amenace a sus habitantes, vecinos o a los transeúntes, a través de una resolución administrativa de la administración zonal. Esta resolución deberá ser debidamente notificada al propietario, y a su vez deberá convocar a una audiencia al propietario con el fin de resolver las obras requeridas para rehabilitar o derrocar la edificación.*

*Artículo Innumerado 324.- De las medidas provisionales de aseguramiento.- La administración zonal correspondiente deberá coordinar con el propietario el apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento. En el caso de que no se llegue a un acuerdo, y siempre que se vea amenazada la integridad de vecinos o transeúntes, se podrá realizar medidas emergentes de contención desde el espacio público. En casos extraordinarios en que para prevenir un colapso solo se requieran medidas de contención dentro del predio, se podrá realizar estas intervenciones dentro del predio privado, previa autorización de ingreso por parte de la autoridad nacional competente. En cualquier caso, los costos de apuntalamiento y las medidas deberán ser asumidas por el propietario mediante el régimen de contribución especial por mejoras.*

*Artículo Innumerado 325.- De la audiencia.- En la resolución de declaratoria de ruina del edificio, la administración zonal correspondiente deberá convocar al propietario a una audiencia en el término de diez días para definir el plazo para rehabilitar la edificación o derrocarla y los plazos para emprender dichas obras. Una vez concluida la audiencia, la administración zonal*



*correspondiente deberá expedir una resolución con los plazos para la obtención de licencias y ejecución de obras.*

*Artículo Innumerado x.- Del incumplimiento de la resolución para ejecutar obras.- En el caso de que el propietario incumpla los plazos establecidos en la resolución expedida por la administración zonal para obtener licencias y ejecutar obras, el Alcalde, mediante resolución motivada, ordenará la expropiación del inmueble previa declaratoria de utilidad pública. Los bienes inmuebles declarados como patrimonio cultural del Estado que amenacen en ruina, en caso de pérdida de valor patrimonial debidamente comprobado podrá iniciar el proceso de desvinculación del patrimonio con los justificativos técnicos e informes necesarios tal como establece la Ley Orgánica de Cultura y su reglamento, vigentes.”*

**Observación 9.** *En el artículo innumerado 343, numeral 1), se propone que se agregue luego de la palabra “calles”, la frase: “y sus aceras”.*

**Respuesta:** Se recomienda aceptar la observación, pues permite dar mayor claridad al texto de la ordenanza, ya que en el componente de espacio público se desagregan los elementos que lo componen como los senderos, bulevares, alamedas, pasajes, y vías que se componen por calzada y acera.

**Observación 10.** *En el artículo innumerado 345, literal a), se propone que se agregue luego de la frase “vías interconectadas”, la frase: “y sus aceras”.*

**Respuesta:** Se recomienda no acoger la observación por cuanto las aceras son un subcomponente (nivel III) de la vía, conforme se establece en el Anexo No. 2 “De la categorización del sistema de espacio público y del contenido del instrumento de gestión y regulación”, y si se detalla a las “aceras”, se deberían detallar todos los subcomponentes del nivel III de la categorización del espacio público.

**Observación 11.-***En el artículo innumerado 361, se propone modificar el primer inciso por estos dos incisos:*

*Artículo Innumerado 361.- Aprobación de los trazados viales.- Los trazados viales serán aprobados mediante acto legislativo por el Concejo Metropolitano. En la siguiente reforma presupuestaria, luego de aprobado el trazado vial, las administraciones zonales y la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad*

*y Obras Públicas deberán solicitar los recursos necesarios para desarrollar los diseños definitivos de la vía y las expropiaciones requeridas para ejecutarla.*

*Los diseños definitivos serán validados y aprobados por el órgano responsable de la movilidad, a través de resolución administrativa, previo informe de cumplimiento de reglas técnicas emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.*

**Respuesta:** No se recomienda acoger debido a que el Concejo Metropolitano es el encargado de aprobar la planificación vial mediante los instrumentos de planificación, según la propuesta de ordenanza, el trazado se refiere a las características específicas de orden técnico para una vía que ya ha sido planificada y programada, conforme la propuesta de ordenanza.

**Observación 12.** *En el segundo inciso del artículo innumerado 362, se propone agregar antes de “proyectos viales” la palabra “nuevo”. Esto para que los proyectos viales de repavimentación no tengan la obligatoriedad de soterrar cableado existente, ya que esto debería adscribirse al Plan Metropolitano de Intervención de Redes de Soterramiento.*

**Respuesta:** Se recomienda acoger la observación pues permite articular la presente propuesta con la Ordenanza Metropolitana No. 042-2022 que “Regula la infraestructura física para las redes de energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización y video vigilancia instaladas en los bienes de dominio público de uso público” sancionada el 03 de octubre de 2022, y el Plan Metropolitano de Intervención de Redes de Soterramiento.

**Observación 13.** *En el inciso segundo del artículo innumerado 363, propongo se agregue luego de “circunscripción territorial” la siguiente frase “de acuerdo a lo previsto en los actos normativos vigentes aprobados por el Concejo Metropolitano y los diseños definitivos debidamente aprobados por las autoridades administrativas.”*

**Respuesta:** Se recomienda acoger la observación pues se relaciona con las atribuciones para la infraestructura vial establecidas en la propuesta de ordenanza para el Concejo Metropolitano.

**Observación 14.-** *La Disposición General Décima Quinta es en su naturaleza una condición para la implantación de una actividad económica. Estas condiciones forman parte del componente urbanístico del*

*Plan de Uso y Gestión de Suelo, en su capítulo III, parágrafo I del Uso de Suelo. Es aquí donde jurídicamente cabe añadir condiciones para la implantación de actividades económicas, más no en una ordenanza de carácter general que no es un instrumento de planificación territorial como el Régimen Administrativo del Suelo. Al estar agregando esta condición, se estaría cambiando el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que está prohibido de conformidad al artículo 30 de la Ley Orgánica de Uso y Gestión de Suelo, ya que no han ni transcurrido doce años, ni estamos en un nuevo período de gestión en el que sí se podría actualizar el PUGS.*

**Respuesta:** Se elimina la disposición conforme lo acordado por los señores y señoras concejales en la sesión de pre-concejo Metropolitano realizada el 19 de octubre de 2022.

- **Observaciones emitidas por el Concejal Michael Aulestia.**

**Observación 1.** *Incorporar la siguiente disposición transitoria: “Disposición transitoria (...).- Los proyectos que opten por compra de COS PB, en edificaciones existentes, incluso aquellas que cuente con una Licencia Metropolitana Urbanística de Reconocimiento de Construcción Informal, podrán, durante un periodo de 2 años, por su condición preexistente, desarrollar alternativas diferentes a las previstas en las Reglas técnicas de aplicación del estándar de edificabilidad, mediante una propuesta a ser presentada a la STHV, quien la evaluará y emitirá informe técnico previo a la obtención del certificado de conformidad por parte de las entidades colaboradoras.”*

**Respuesta:** En la sesión del pre-concejo del 19 de octubre de 2022 el Concejo Metropolitano solicitó a la Procuraduría Metropolitana y Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda elaborar una propuesta sobre este articulado. En ese sentido, en reunión mantenida el día 21 de Octubre de 2022, se revisó el siguiente texto, como disposición general décima cuarta, que se recomienda para consideración de Concejo Metropolitano:

**“DÉCIMA CUARTA.-** *Los proyectos que incrementen el coeficiente de ocupación del Suelo en planta baja (COS PB), en los casos contemplados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, deberán cumplir con los estándares urbanísticos correspondientes, en los siguientes casos:*

- 1) *Proyectos constructivos nuevos aprobados en base a la normativa del Plan de Uso y Gestión del Suelo.*
- 2) *Proyectos ampliatorios o ampliatorios-modificatorios de una edificación existente, que haya obtenido el documento que acredite la finalización del proceso constructivo generado por el organo metropolitano competente, previo a la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, los cuales deberán cumplir los estándares urbanísticos en el área de ampliación. Este numeral se aplicará a todos los proyectos constructivos que*

*hayan obtenido una autorización administrativa o licencia metropolitana urbanística, incluyendo la de reconocimiento de construcciones preexistentes.*

- 3) *En proyectos que se encuentran en proceso de construcción y requieran realizar procesos ampliatorios.”*

- **Observaciones emitidas por el Concejal Bernardo Abad.**

**Observación 1.** *El artículo 4 del proyecto, respecto de la absolución de consultas, en su cuarto inciso señala que “Todos los actos administrativos o de simple administración que emita el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en aplicación de la atribución contenida en el presente artículo serán apelables ante el Concejo Metropolitano, previo dictamen favorable de la Comisión de Uso de Suelo.” Al respecto, es importante hacer notar que los recursos en sede administrativa se encuentran regulados en el Código Orgánico Administrativo (en adelante “COA”), y en su artículo 219 señala:: Se prevén los siguientes recursos: apelación y extraordinario de revisión. Le corresponde el conocimiento y resolución de los recursos a la máxima autoridad administrativa de la administración pública en la que se haya expedido el acto impugnado y se interpone ante el mismo órgano que expidió el acto administrativo. (...)” (Subrayado y resaltado fuera del texto)*

*En el caso del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito la máxima autoridad administrativa es el Alcalde Metropolitano, conforme lo prevén los artículos 9 y 90, letra b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”). Por tanto, es necesario reformular el texto del artículo 4 del proyecto para guardar coherencia con la normativa jerárquicamente superior, contenida en el COA.*

**Respuesta:** En la sesión del pre-concejo del 19 de octubre de 2022 el Concejo Metropolitano solicitó a la Procuraduría Metropolitana y Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda elaborar una propuesta sobre este articulado. En ese sentido, en reunión mantenida el día 21 de Octubre de 2022, se revisó el siguiente texto que se recomienda para consideración de Concejo Metropolitano:

**“Artículo innumerado 4.- Absolución de consultas.-** *Los asuntos relativos a habilitación de suelo y edificación que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación territorial, serán resueltos fundamentadamente por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda.*

*Las consultas aclaratorias se refieren únicamente a los contenidos técnicos, a fin de dar claridad a su aplicación.*

*La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda no podrá interpretar las disposiciones normativas, ni pronunciarse respecto de la inteligencia del régimen jurídico metropolitano vigente*

*y/o vacíos jurídicos. La interpretación con carácter generalmente vinculante del contenido de las disposiciones normativas es atribución exclusiva del Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito.*

*Los actos administrativos que emita el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en aplicación de la atribución contenida en el presente artículo serán apelables ante la máxima autoridad del ejecutivo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo establece la normativa vigente.*

*Cuando un órgano metropolitano o entidad colaboradora, consulte al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, deberá adjuntar a su consulta, un informe técnico y jurídico, que justifique los fundamentos de su consulta.”*

**Observación 2.** *El artículo 14 del proyecto de ordenanza se refiere al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial como uno de los instrumentos de planificación del Distrito. En su inciso segundo se señala que “el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial será elaborado conjuntamente por los órganos metropolitanos responsables de la planificación y del territorio, hábitat y vivienda, y aprobado por el Concejo Metropolitano, mediante ordenanza.”*

*Al respecto, es importante hacer énfasis en el texto que la elaboración de estos instrumentos corresponde no solo a las dependencias metropolitanas descritas, sino que tienen un importante componente participativo previsto en el ordenamiento jurídico nacional que involucra a la Asamblea del Distrito Metropolitano de Quito, como máxima instancia de participación distrital, y al Consejo Metropolitano de Planificación. Asimismo, la dirección de la elaboración de este instrumento corresponde al Alcalde conforme el artículo 90, letra f) del COOTAD. Por tanto, se planteará la reforma del artículo 14 del proyecto, en observancia de estas disposiciones legales.*

**Respuesta:** Se recomienda acoger la observación y mencionar en el articulado que el Alcalde Metropolitano dirige la elaboración del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, conforme lo resuelto por el pre-concejo del día 19 de octubre de 2022.

Respecto a la participación ciudadana, el artículo innumerado 12 establece que los procesos de planificación deben tener un componente participativo acorde al ordenamiento jurídico vigente; por otro lado, la Resolución No. 005 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo establece en los artículos del 38 al 42 el proceso de aprobación de la participación ciudadana y del Consejo de Planificación.

El texto queda de la siguiente forma: “*Artículo Innumerado 14.- Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento*

*Territorial (PMDOT) es el instrumento de ordenamiento territorial integral del Distrito Metropolitano de Quito que tiene por objeto ordenar el suelo del territorio metropolitano, para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir.*

*El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial será elaborado por el Alcalde Metropolitano conjuntamente por los órganos metropolitanos responsables de la planificación y del territorio, hábitat y vivienda, y aprobado por el Concejo Metropolitano, mediante ordenanza.”*

**Observación 3.** La disposición general quinta del proyecto de ordenanza propone lo siguiente: “*DÉCIMA QUINTA.- Para la implantación de equipamientos de usos funerarios, que incluyan cementerios, camposantos o cenizarios en uso d suelo de protección ecológica constantes en el Plan de Uso y Gestión del Suelo se deberá contar con lo siguiente.*

- a) La Secretaría responsable del ambiente o autoridad ambiental competente emitirá un informe en el que establezca que el equipamiento no interseca con una o varias de las categorías de protección existentes en la normativa nacional o metropolitana vigente.*
- b) Contar con un proceso de socialización y consulta expresa de manera expresa a la asamblea barrial del sector donde se implantará el proyecto.”*

*De modo general, esta disposición implica tácitamente una reforma al Plan de Uso y Gestión del Suelo (en adelante “PUGS”) contenido en la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, toda vez que se tratan de condiciones de implantación de equipamientos de usos funerarios, lo cual ya se encuentra detallado en la normativa metropolitana antes detallada:*

*a. Respecto de la primera condición que se establece en la propuesta, no es viable toda vez que no permitiría la implantación de estas actividades en áreas de protección ecológica, lo cual sería contradictorio con el PUGS que habla textualmente en su contenido sobre las “condiciones específicas de implantación de equipamientos de servicios funerarios (cementerios, camposantos o cenizarios) en uso de suelo principal de Protección Ecológica (PE)”. Es decir, sí es viable la implantación de estos equipamientos en estas áreas, siempre que cumplan con las condiciones específicas definidas en el PUGS, lo cual no puede ser reformado a través del Régimen Administrativo del Suelo. Así mismo, hay que recordar que el propio proyecto de ordenanza establece como categorías de protección ecológicas las del Patrimonio Natural Estatal y las del Patrimonio Natural Distrital.*

b. Respecto de la segunda condición, las condiciones generales de implantación de actividades económicas, entre ellas las relacionadas con equipamientos funerarios, se encuentran contenidas en el apéndice No. C2\_2.3\_01\_“Apéndice de actividades económicas CIUU” del PUGS.

Por ello, es necesario eliminar la referida disposición general décima quinta.

**Respuesta:** Se elimina la disposición conforme lo acordado por los señores y señoras concejales en la sesión de pre-concejo Metropolitano realizada el 19 de octubre de 2022.

**Observación 4.** La disposición general décima cuarta del proyecto propone la incorporación como Anexo No. 04 del proyecto, el “PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO PARA INMUEBLES UBICADOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES”.

El procedimiento previsto en el anexo No. 04, implica que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda revisará que el fraccionamiento de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (en adelante “PUAES”), cumplan con el proyecto aprobado por el Concejo en su respectiva ordenanza, remite un informe con el expediente para que el Concejo, previo informe favorable de la Comisión de Uso de Suelo, nuevamente a través de ordenanza autorice el fraccionamiento.

Al respecto, debe considerarse que si bien al Concejo Metropolitano le corresponde según el artículo 87, letra v) del COOTAD la regulación y control del uso de suelo en el territorio del distrito, dichas regulaciones deben observar las previsiones legales en la materia, entre ellas, la contenida en el artículo 472 del mismo Código que señala que la autorización para el fraccionamiento de los terrenos será emitida por los ejecutivos del respectivo nivel de gobierno.

En la misma línea, es importante considerar el criterio del Procurador General del Estado contenido en el oficio No. 720, de 3 de marzo de 2011, la cual respecto de las autorizaciones que expiden las Municipalidades en materia de fraccionamientos, señala:

“(…) Conforme referí previamente, el Art. 264 numeral 1 de la Constitución de la República determina como competencia exclusiva de los gobiernos municipales, la de planificar el desarrollo cantonal con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural; competencia que se recoge también el Art. 54 letra c) del Código Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización, previamente citado, lo que permite concluir que la potestad regulatoria para expedir la normativa de carácter general que determine el régimen de uso y ocupación del suelo, los aspectos urbanísticos, las condiciones de fraccionamiento y otros inherente al régimen de uso de suelo, de acuerdo con la planificación cantonal, es propia del concejo cantonal. No obstante, de las disposiciones legales citadas a lo largo de este pronunciamiento, no consta como atribución

*del concejo municipal, la de conferir autorizaciones específicas para las solicitudes que en particular se presenten con relación a los temas señalados.*

*De lo expuesto, en atención a los términos de su consulta, de conformidad con el Art. 57 letra a), del COOTAD que determina entre las atribuciones del concejo cantonal el ejercicio de la facultad normativa en las materias de su competencia mediante la expedición de ordenanzas cantonales; y, en la letra x), le señala regular y controlar mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, así como establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, de los artículos 59 y 60 letras a) y b), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que disponen que el Alcalde es la primera autoridad del ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado municipal, que ejerce su representación legal y de manera exclusiva la facultad ejecutiva de dicho municipio, le corresponde al Concejo Cantonal de Daule dictar la ordenanza respectiva para regular y controlar el uso del suelo en el territorio del cantón, así como establecer el régimen urbanístico de la tierra; determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando los porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; y, al Alcalde de ese Cantón, como primera autoridad municipal y máxima autoridad administrativa, conceder las autorizaciones pertinentes.” (Resaltado y subrayado fuera del texto)*

*Con relación a las funciones que la Constitución reconoce a la Procuraduría General del Estado, el artículo 237 del texto constitucional prevé:*

*“Art. 237.- Corresponderá a la Procuradora o Procurador General del Estado, además de las otras funciones que determine la ley: (...) 3. El asesoramiento legal y la absolución de las consultas jurídicas a los organismos y entidades del sector público con carácter vinculante, sobre la inteligencia o aplicación de la ley, en aquellos temas en que la Constitución o la ley no otorguen competencias a otras autoridades u organismos.” (Subrayado y resaltado fuera del texto)*

*En la misma línea, el artículo 3 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado, prevé que una de sus funciones será la siguiente: “Art. 3.- De las funciones del Procurador General del Estado.- Corresponden privativamente al Procurador General del Estado, las siguientes funciones: (...) f) Absolver consultas y asesorar a los organismos y entidades del sector público, así como a las personas jurídicas de derecho privado con finalidad social o pública, sobre la inteligencia o aplicación de las normas constitucionales, legales o de otro orden jurídico. El pronunciamiento será obligatorio para la Administración Pública, sobre la materia consultada, en los términos que se indican en esta ley.” (Subrayado y resaltado fuera del texto)*

*El artículo 13 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado, sobre la absolución de consultas por parte del Procurador General del Estado, dispone:*

*“Art. 13.- De la absolución de consultas.- Sin perjuicio de las facultades de la Función Legislativa, de la Corte Constitucional y de la Función Judicial, determinadas en la Constitución Política de la República y*



*en la ley, el Procurador General del Estado asesorará y absolverá las consultas jurídicas con carácter de vinculantes, sobre la inteligencia o aplicación de las normas constitucionales, legales o de otro orden jurídico, a pedido de las máximas autoridades de los organismos y entidades del sector público y de los representantes legales o convencionales de las personas jurídicas de derecho privado con finalidad social o pública, excepto cuando se trate de asuntos que hayan sido resueltos por jueces o tribunales de la República o que estén en conocimiento de los mismos, hallándose trabada la litis, incluyéndose acciones y recursos que se sustancien o deban sustanciarse en la Corte Constitucional. (...)* (Subrayado y resaltado fuera del texto)

*Así, queda claro que, con base a lo previsto en los artículos 237, número 3 de la Constitución; y, 3, letra f), y 13 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado, los pronunciamientos de la Procuraduría General del Estado sobre las consultas que le son formuladas son de vinculantes para la Administración Pública, con independencia de la institución que haya formulado la consulta. Es importante señalar que las normas del artículo 57, letras a) y x) son concordantes con las del artículo 87, letras a) y v), correspondientes a los concejos metropolitanos, y que dichas normas, así como el artículo 472 del COOTAD, no han sido reformados desde la vigencia del COOTAD en octubre de 2010.*

*En definitiva, no es procedente que el Concejo Metropolitano a través de la normativa que expide en ejercicio de sus competencias y atribuciones constitucionales y legales, establezca un proceso de licenciamiento o emisión de autorizaciones para fraccionamientos, como en esencia es la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo - LMU 10, disponiendo un proceso cuya autorización recaiga en el propio legislativo y no en el Alcalde o una dependencia del ejecutivo distrital.*

*Sin embargo de lo anterior, revisada la grabación de la sesión en la que la Comisión de Uso de Suelo emite el dictamen para el tratamiento de este proyecto de ordenanza en el seno del Concejo, se evidencia que dicha propuesta se origina en la naturaleza de los PUAES, instrumentos de planificación que se sujetan a sus reglas específicas aprobadas por el Concejo y no necesariamente a las reglas técnicas a las que se sujetan los proyectos sometidos a un régimen ordinario. Así, la Comisión ha planteado este texto considerando que solo el Concejo normativamente podría establecer una excepción a las reglas técnicas fijadas por el mismo Cuerpo Edilicio.*

*Con el fin de armonizar las disposiciones legales antes citadas, el pronunciamiento de la Procuraduría General del Estado sobre la materia y la preocupación de la Comisión de Uso de Suelo, se presenta una propuesta que reconoce que los PUAES, al tratarse de un instrumento de planificación que contiene condiciones específicas para su desarrollo, no se sujeta a las reglas técnicas que deben observar los proyectos ordinarios, sino a las reglas definidas en su respectiva ordenanza de aprobación; y, por otra parte, se propone que la autoridad administrativa otorgante de la LMU-10 para el caso de los PUAES, será la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.*

**Respuesta:** En sesión No. 169 Ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, de fecha 03 de octubre de 2022, la Comisión de Uso de Suelo decidió la inclusión de la referida

disposición general. En ese sentido, se recomienda su discusión en el pleno del Concejo Metropolitano.

- **Observaciones emitidas por la Concejala Soledad Benítez**

**Observación 1.** *En el artículo innumerado 5 y 6: Respecto a la Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo y edificaciones, conforme se encuentra redactado en la parte señalada, contradice los fines LOOTUGS, en su artículo 39, limitando la rectoría del suelo que le corresponde al Municipio de Quito, quien planifica la ciudad en función de lo que es mejor para la mayoría, al extender los tiempos de licenciamientos, aspecto que además necesitaría modificarse la norma referente a las Licencias Metropolitanas, es decir en otro instrumento normativo.*

TEXTO ACTUAL	TEXTO PROPUESTO
<p>Artículo innumerado 5:</p> <p>b. En el caso de urbanizaciones mantendrá la norma de aprovechamiento urbanístico durante 12 años contados a partir de la emisión de la licencia o autorización metropolitana de habilitación de suelo.</p> <p>Artículo innumerado 6:</p> <p>Una vez obtenida la autorización administrativa de edificación e iniciada esta, en cumplimiento de una norma anterior, si el promotor por algún motivo no hubiese concluido la ejecución de la obra, dicha autorización continuará siendo válida al momento de reanudarla, salvo que hubieren surgido situaciones</p>	<p>Artículo 5</p> <p>b. En el caso de urbanizaciones mantendrá la norma de aprovechamiento urbanístico durante <u>el tiempo que determine la propia licencia y podrá renovarse por una sola vez más 12 años contados a partir de la emisión de la licencia o autorización metropolitana de habilitación de suelo.</u></p> <p>Artículo 6:</p> <p>Una vez obtenida la autorización administrativa de edificación e iniciada esta, en cumplimiento de una norma anterior, si el promotor por algún motivo no hubiese concluido la ejecución de la obra, <u>y podrá renovarla por una sola vez más dicha autorización continuará siendo válida al momento de reanudarla,</u></p>
<p>urbanísticas o de riesgos que deban ser atendidas. En este caso, la autorización continuará siendo válida y el promotor solo deberá subsanar o atender esos aspectos urbanísticos o de riesgos, para continuar con la construcción</p>	<p>salvo que hubieren surgido situaciones urbanísticas o de riesgos que deban ser atendidas. En este caso, <u>la autorización continuará siendo válida y el promotor solo</u> deberá subsanar o atender esos aspectos urbanísticos o de riesgos, para <u>renovarla</u> continuar con la construcción</p>

**Respuesta:** Respecto del artículo innumerado 5, la vigencia de la licencia metropolitana urbanística se adecua a lo que establece el artículo 1894 del Código Municipal. En todos los casos la protección perdurará durante el tiempo de la vigencia de la autorización administrativa, con la incorporación de la disposición de que ésta pueda ser renovada por una vez, de conformidad a lo que establece la normativa metropolitana sobre licenciamiento, homologando así el tiempo de protección en todos los casos de habilitación de suelo (urbanización y subdivisión). Se recomienda acoger parcialmente la observación, para lo cual se propone el siguiente texto alternativo:

**“Artículo Innumerado 5.- Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo.-** Los lotes que cuenten con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de habilitación del suelo en cumplimiento de una norma anterior, y que ésta se haya inscrito en el Registro de la Propiedad, mantendrá la norma de aprovechamiento urbanístico con la que fueron autorizados durante el tiempo de vigencia de la autorización administrativa, misma que podrá ser renovada por una sola vez de acuerdo a la normativa metropolitana vigente.”

Respecto del artículo innumerado 6, en la sesión del pre-concejo del 19 de octubre de 2022 el Concejo Metropolitano solicitó a la Procuraduría Metropolitana y Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda elaborar una propuesta sobre este articulado. En ese sentido, en reunión mantenida el día 21 de Octubre de 2022, se revisó el siguiente texto que se recomienda para consideración de Concejo Metropolitano:

**“Artículo innumerado 6.- Protección a las autorizaciones de edificación.-** El proyecto constructivo que, en cumplimiento de una norma anterior, haya obtenido una autorización administrativa de edificación, podrá ejecutar la totalidad del proyecto, durante el tiempo de vigencia de la licencia o autorización metropolitana de edificación, y dispondrá de tres (3) años para notificar el inicio del proceso constructivo, tres (3) años para terminar el proceso constructivo desde la notificación de inicio, que podrá extenderse por una sola vez hasta por tres (3) años adicionales, de conformidad a lo establecido en la normativa metropolitana sobre licenciamiento.

*En consecuencia, el o los inmuebles que hayan obtenido una autorización administrativa de intervenciones constructivas mayores, en una o varias etapas, podrán ejecutar la totalidad del proyecto según lo autorizado en el acto administrativo correspondiente.*

*Se exceptúa de esta protección a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.”*

Con la finalidad de dar una respuesta a la necesidad expresada por la Comisión de Uso de Suelo respecto a la protección de las edificaciones que hayan sido autorizadas previo a la vigencia de la norma urbanística del Plan de Uso y Gestión del Suelo, se pone en consideración del Concejo Metropolitano, para su discusión, la siguiente disposición transitoria:

*Disposición transitoria sin número.-*

*Dentro del plazo de 2 años contados a partir de la expedición de la presente ordenanza, los proyectos que hayan obtenido una autorización administrativa de edificación en cumplimiento de una norma urbanística anterior, antes de la vigencia de la presente ordenanza, y que no hayan terminado su proceso constructivo, podrán reiniciar el proceso constructivo en las condiciones que fueron autorizados, para lo cual dispondrán de los mismos plazos de vigencia y renovación de licencias definidos en el artículo 6 de la presente ordenanza.*

*Se exceptúa de esta disposición a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.*

**Observación 2.** *Artículos innumerados 147 y 148: Una problemática es el adosamiento de predios hasta la edificabilidad básica, en ocupación aislada, bajo los parámetros previstos, al permitir adosarse hasta alturas que en muchos casos llega a los 8, 10 y 12 pisos, siendo esta la perjudicando condiciones de habitabilidad de los lotes colindantes.*

<p>En ningún caso el adosamiento podrá superar la altura de la edificabilidad básica establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.</p>	<p>En ningún caso el adosamiento podrá superar la altura de la edificabilidad básica establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios <u>y cuando esta supere los 6 pisos, se tomará en cuenta como básica la mitad de ésta para el adosamiento.</u></p>
---	---

**Respuesta:** Se recomienda acoger parcialmente la observación, al establecer que el adosamiento no puede superar la edificabilidad básica y se sujetará a las condiciones específicas de adosamiento establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. En ese sentido, se propone el texto de la siguiente manera:

*“...En ningún caso el adosamiento podrá superar la altura de la edificabilidad básica establecida los instrumentos de planificación, y se sujetará a las condiciones de adosamiento establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo...”*

**Observación 3.** *Artículo innumerado 238: Sobre el mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad, conforme lo manda la LOOTUGS en su artículo 72, así como en su Reglamento, el literal a) también está sujeto al cobro de concesión onerosa de derechos, por generar un mayor aprovechamiento*

<p>a) Mayor aprovechamiento por incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica: El incremento de pisos sólo podrá aplicarse en los predios que tengan asignados edificabilidad máxima de acuerdo a lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o un Plan Parcial.</p>	<p>a) Mayor aprovechamiento por incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica: El incremento de pisos sólo podrá aplicarse en los predios que tengan asignados edificabilidad máxima de acuerdo a lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o un Plan Parcial. <a href="#">los predios que se acojan a esta condición están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos.</a></p>
--	--

**Respuesta:** De conformidad a los ámbitos de aplicación de la Concesión Onerosa de Derechos establecidos en el artículo 71 de la LOOTUGS, se cobrará COD cuando exista un mayor aprovechamiento de suelo. En ese sentido, se recomienda acoger parcialmente la observación por cuanto se sugiere agregar la misma consideración en el literal d) del referido artículo, pues se refieren a un mayor aprovechamiento del suelo.

**Observación 4.** *Artículos innumerados 60 y 61: Referente a los Asentamientos Humanos de Hecho, por la especificidad que representa este plan, es necesario rectificar parte del texto, tomando en cuenta los artículos referentes a los asentamientos y planes parciales que se determina en la LOOTUGS.*

<p><b>Artículo innumerado 60.-</b></p> <p>1...</p> <p>2. El reconocimiento de derechos de dominio del suelo a favor de los residentes de los asentamientos humanos de hecho identificados.</p> <p>3...</p> <p>4. La norma urbanística que especifique el aprovechamiento urbanístico de usos de suelo y edificabilidad para cada asentamiento declarado en suelo urbano y en el suelo rural de expansión urbana.</p> <p>5. El proyecto de fraccionamiento del asentamiento de acuerdo a la norma urbanística.</p> <p>6...</p>	<p><b>Artículo innumerado 60.-</b></p> <p>1...</p> <p>2. El reconocimiento de derechos de dominio del suelo a favor de los <a href="#">residentes poseedores</a> de los asentamientos humanos de hecho identificados.</p> <p>3...</p> <p>4. La norma urbanística que especifique <a href="#">los el aprovechamiento urbanístico</a> de usos de suelo y edificabilidad para cada asentamiento declarado en suelo urbano y en el suelo rural de expansión urbana.</p> <p>5. El proyecto de fraccionamiento del asentamiento <a href="#">de acuerdo a la norma urbanística.</a></p> <p>6...</p>
<p><b>Artículo innumerado 61.- Contenidos mínimos del plan parcial de regularización prioritaria.-</b> Los contenidos mínimos del plan parcial de regularización prioritaria, además de los contenidos generales de los</p>	<p><b>Artículo innumerado 61.- Contenidos mínimos del plan parcial de regularización prioritaria.-</b> Los contenidos mínimos del plan parcial de regularización prioritaria, <a href="#">además de los contenidos</a></p>

<p>planes urbanísticos complementarios, determinarán al menos lo siguiente:</p> <p>a)...</p> <p>b) La propuesta de regularización incluirá:</p> <p>i. Los ajustes prediales que sean del caso;</p> <p>ii. Los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial;</p> <p>iii. El sistema vial local y su conexión al sistema principal;</p> <p>iv. Zonas de reserva y zonas de protección, de existir;</p> <p>v. Espacio público y áreas verdes;</p> <p>vi. Norma urbanística;</p> <p>vii. El proyecto de fraccionamiento;</p> <p>viii. Etapas de la operación urbanística, de ser el caso.</p> <p>c) Cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento.</p> <p>d) Instrumentos de gestión del suelo y de acompañamiento social para su ejecución.</p> <p>e) Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del Distrito Metropolitano de Quito y del área del plan.</p> <p>El procedimiento para la identificación de beneficiarios y otros contenidos técnicos y legales del plan parcial de regularización prioritaria, además de los previstos para los planes parciales en este párrafo, se regularán en el capítulo correspondiente al instrumento de gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho.</p>	<p><del>generales de los planes urbanísticos complementarios,</del> determinarán al menos lo siguiente:</p> <p>a)...</p> <p>b) La propuesta de regularización incluirá:</p> <p>i. Los ajustes prediales que sean del caso;</p> <p><del>ii. Los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial;</del></p> <p>iii. El sistema vial local y su conexión al sistema principal;</p> <p>iv. Zonas de reserva y zonas de protección, de existir;</p> <p>v. Espacio público y áreas verdes, <u>de existir</u>;</p> <p>vi. Norma urbanística;</p> <p>vii. El proyecto de fraccionamiento;</p> <p><del>viii. Etapas de la operación urbanística, de ser el caso.</del></p> <p>c) Cronograma de obras <u>civiles y de infraestructura de urbanización</u> que sean necesarias para la consolidación del asentamiento.</p> <p>d) Instrumentos de gestión del suelo y de acompañamiento social para su ejecución.</p> <p><del>e) Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del Distrito Metropolitano de Quito y del área del plan.</del></p> <p>El procedimiento para la identificación de beneficiarios y otros contenidos técnicos y legales del plan parcial de regularización prioritaria, <del>además de los previstos para los planes parciales en este párrafo,</del> se regularán en el capítulo correspondiente al instrumento de gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho.</p>
--	---

**Respuesta:** No se recomienda eliminar la frase "*además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios*", en razón que estos son de obligatorio cumplimiento y no especifican ningún contenido adicional de los ya establecidos en el procedimiento de regularización actual. No se acoge la observación de eliminar el contenido del literal b), numeral ii, pero se agrega de "de ser el caso". No se acoge la observación de eliminar el contenido del literal b), numeral v, pero se agrega de "de existir". No se acoge la observación de eliminar el contenido del literal b), numeral viii porque la norma nacional establece su incorporación en el Art. 26.- Contenidos mínimos de la ordenanza de regularización de los asentamientos humanos de hecho, literal b, numeral 5 de la Resolución No.006-CTUGS-2020. No se acoge la observación de eliminar el literal e), porque la ley nacional establece su incorporación en el Art. 26.- Contenidos mínimos de la ordenanza de regularización de los asentamientos humanos de hecho, literal b, numeral 7 de la Resolución No.006-CTUGS-2020. Se recomienda la siguiente redacción en el texto:

***“Artículo innumerado 61.- Contenidos mínimos del plan parcial de regularización prioritaria.- Los contenidos mínimos del plan parcial de regularización prioritaria, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, determinarán al menos lo siguiente:***

- a) *La delimitación georreferenciada del asentamiento humano de hecho, su condición actual, que incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y propuesta de aprovechamiento urbanístico.*
- b) *La propuesta de regularización incluirá:*
  - i. *Los ajustes prediales que sean del caso;*
  - ii. *Los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, **de ser el caso;***
  - iii. *El sistema vial local y su conexión al sistema principal;*
  - iv. *Zonas de reserva y zonas de protección, de existir;*
  - v. *Espacio público y áreas verdes, **de existir;***
  - vi. *Norma urbanística;*
  - vii. *El proyecto de fraccionamiento;*
  - viii. *Etapas de la operación urbanística, de ser el caso.*
- c) *Cronograma de obras **civiles y de infraestructura** que sean necesarias para la consolidación del asentamiento.*
- d) *Instrumentos de gestión del suelo y de acompañamiento social para su ejecución.*
- e) *Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del Distrito Metropolitano de Quito y del área del plan.”*

*El procedimiento para la identificación de beneficiarios y otros contenidos técnicos y legales del plan parcial de regularización prioritaria, se regularán en el capítulo correspondiente al instrumento de gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho.*

**Observación 5.** *Artículo innumerado 261: Conforme lo determina la LOOTUGS en su artículo 76, los únicos asentamientos que no son susceptibles a regularización, son aquellos que no cumplen con lo que ahí se determina, por lo tanto en este artículo únicamente debe constar de manera general este último requisito, para que en el proceso de regularización se detalle lo que aquí se plantea en su literales. Además en la línea mencionada, respecto a los requisitos físicos y legales mínimos que deben cumplir los asentamientos para su proceso de regularización, solicito sean revisados los porcentajes de: ocupación mínima, porcentaje de consolidación y tiempo de ocupación, ya que teniendo en cuenta los parámetros planteados ahora, haciendo un ejercicio y tomando como dato referencial 63 asentamientos que se encuentran priorizados e identificados, apenas 20 cumplirían con estos requisitos, a esto consulto, por ello consulto qué va a suceder con los asentamientos que por no cumplir con estos requisitos, no sean susceptibles al proceso de regularización, pero que tampoco podrían relocarse en zonas de interés social al no cumplir con los requisitos para esto, ¿se mantendrán en la informalidad?*



<p>Identificación de beneficiarios. - Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cumplan con los parámetros de capacidad de integración urbana, que cuenten con un informe de factibilidad favorable emitido por el órgano responsable de la gestión de riesgos, y no se localicen en suelo urbano o rural con subclasificación de protección dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo; deberán cumplir con los siguientes requisitos físicos y legales mínimos:</p> <p>a) Demostrar la ocupación del bien inmueble a regularizar, por un tiempo mínimo de doce (12) años previo al inicio del proceso de regularización, de forma material, pública, pacífica e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, debiendo demostrarse el uso o habitación;</p> <p>b) Propiedad del bien inmueble a nombre de los beneficiarios, sean personas naturales o jurídicas, de forma colectiva mediante la figura de derechos y acciones o cuerpo cierto;</p>	<p>Identificación de beneficiarios. - <u>Para la identificación de los beneficiarios se realizará un levantamiento del número de personas de las viviendas que se encuentran ocupadas, así como, las que no, en el o los predios que forman parte del asentamiento humano de hecho mediante los mecanismos de verificación legal y técnica constantes en esta norma.</u> <del>Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cumplan con los parámetros de capacidad de integración urbana, que cuenten con un informe de factibilidad favorable emitido por el órgano responsable de la gestión de riesgos, y no se localicen en suelo urbano o rural con subclasificación de protección dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo; deberán cumplir con los siguientes requisitos físicos y legales mínimos:</del></p> <p><del>a) Demostrar la ocupación del bien inmueble a regularizar, por un tiempo mínimo de doce (12) años previo al inicio del proceso de regularización, de forma material, pública, pacífica e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, debiendo demostrarse el uso o habitación;</del></p>
<p>c) Directiva actualizada de la organización social constituida en representación de los beneficiarios u organización Ad-Hoc.</p> <p>d) Una ocupación mínima del 65%.</p> <p>e) Un mínimo de 20 lotes resultantes del proceso de regularización.</p>	<p><del>b) Propiedad del bien inmueble a nombre de los beneficiarios, sean personas naturales o jurídicas, de forma colectiva mediante la figura de derechos y acciones o cuerpo cierto;</del></p> <p><del>e) Directiva actualizada de la organización social constituida en representación de los beneficiarios u organización Ad-Hoc.</del></p> <p><del>d) Una ocupación mínima del 65%.</del></p> <p><del>e) Un mínimo de 20 lotes resultantes del proceso de regularización.</del></p>

**Respuesta:** Se recomienda acoger parcialmente la sugerencia, sobre el literal d) Una ocupación... Se establece un porcentaje mínimo de ocupación en consideración a asentamientos humanos de hecho y consolidados, se especificará en la norma técnica. Sobre el literal e) Un mínimo... se elimina y especificará en la norma técnica. Se propone el ajuste del texto de la siguiente manera:

**“Artículo Innumerado 261.- Identificación de los beneficiarios.-** *Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cumplan con los parámetros de capacidad de integración urbana, que cuenten con un informe de factibilidad favorable emitido por el órgano responsable de la gestión de riesgos, y no se localicen en suelo urbano o rural con subclasificación de protección dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo; deberán cumplir con los siguientes requisitos físicos y legales mínimos:*

*a) Demostrar la ocupación del bien inmueble a regularizar, por un tiempo mínimo de doce (12) años previo al inicio del proceso de regularización, de forma material, pública, pacífica e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, debiendo demostrarse el uso o habitación;*



- b) Propiedad del bien inmueble a nombre de los beneficiarios, sean personas naturales o jurídicas, de forma colectiva mediante la figura de derechos y acciones o cuerpo cierto;
- c) Directiva actualizada de la organización social constituida en representación de los beneficiarios u organización Ad-Hoc.
- d) Una ocupación que no podrá ser menor del 50% y será regulada en el instructivo del instrumento para la gestión del suelo de los asentamientos humanos de hecho”

**Observación 6.** *Artículo innumerado 262 y 263: En función de que en un plan parcial existiría la posibilidad de incluir a varios asentamientos humanos y que conforme la LOOTUGS su aprobación se la realiza mediante ordenanza, se plantea cambiar este término en el texto de estos dos artículos.*

<p><b>Artículo innumerado 262.-</b> Aplicación del proceso de regularización. - Los procesos de regularización serán aplicados exclusivamente sobre los asentamientos humanos de hecho y consolidados declarados como de regularización prioritaria. La aplicación del proceso de regularización se desarrollará a través de plan parcial.</p> <p><b>Artículo Innumerado 263.-</b> Regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados dentro de un plan parcial de regularización prioritaria.- La regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, que son parte de la declaratoria de regularización prioritaria se desarrollará a través de del plan parcial de regularización prioritaria, acorde a los contenidos mínimos establecidos en este Título.</p> <p>El plan parcial de regularización prioritaria, podrá contener uno o varios asentamientos humanos de hecho; sin embargo, la gestión y titularización de cada asentamiento se realizará de manera independiente para cada unidad de actuación urbanística del plan parcial.</p>	<p><b>Artículo innumerado 262.-</b> Aplicación del proceso de regularización. - Los procesos de regularización serán aplicados exclusivamente sobre los asentamientos humanos de hecho y consolidados declarados como de regularización prioritaria. La aplicación del proceso de regularización se desarrollará a través de <a href="#">la ordenanza correspondiente plan-parcial.</a></p> <p><b>Artículo Innumerado 263.-</b> Regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados dentro de un plan parcial de regularización prioritaria.- La regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, que son parte de la declaratoria de regularización prioritaria se desarrollará a través de <a href="#">la ordenanza correspondiente del plan parcial de regularización prioritaria,</a> acorde a los contenidos mínimos establecidos en este Título.</p> <p><a href="#">En el caso del</a> plan parcial de regularización prioritaria, podrá contener uno o varios asentamientos humanos de hecho; sin embargo, la gestión y titularización de cada asentamiento se realizará de manera independiente para cada unidad de actuación urbanística <a href="#">o asentamiento humano de hecho</a> del plan parcial.</p>
---	--

**Respuesta:** No se acoge esta observación debido a que el plan parcial es la única vía para la regularización de asentamientos humanos de hecho, de igual manera las unidades de actuación urbanística en este tipo de planes corresponden a cada asentamiento humano de hecho identificado en el área del plan parcial.

**Observación 7.** *Artículo innumerado 264: En función de que un asentamiento humano de hecho puede ser regularizado mediante iniciativa pública o privada, conforme lo determina la LOOTUGS, su*

Reglamento y normas complementarias, se plantea reemplazar el artículo mencionado y sustituirlo por lo que determina el artículo 486 del COOTAD.

<p><b>Artículo Innumerado 264.-</b> Regularización en otro tipo de plan parcial.- Cuando un asentamiento humano de hecho y consolidado conste en la declaratoria de regularización prioritaria y se encuentre dentro del ámbito de aplicación territorial de un plan parcial, diferente al de tipología de regularización prioritaria, la propuesta del plan delimitará el o los asentamientos dentro de unidades de actuación urbanística, realizará la estimación y reparto de las cargas y beneficios del plan, asignará la norma de aprovechamiento urbanístico, definirá el proyecto de fraccionamiento, y determinará los instrumentos de gestión aplicables, de acuerdo a lo determinado en la presente sección y en la normativa nacional y metropolitana vigente</p>	<p><del>Artículo innumerado 264.- Regularización en otro tipo de plan parcial.- Cuando un asentamiento humano de hecho y consolidado conste en la declaratoria de regularización prioritaria y se encuentre dentro del ámbito de aplicación territorial de un plan parcial, diferente al de tipología de regularización prioritaria, la propuesta del plan delimitará el o los asentamientos dentro de unidades de actuación urbanística, realizará la estimación y reparto de las cargas y beneficios del plan, asignará la norma de aprovechamiento urbanístico, definirá el proyecto de fraccionamiento, y determinará los instrumentos de gestión aplicables, de acuerdo a lo determinado en la presente sección y en la normativa nacional y metropolitana vigente</del></p> <p><u>Regularización por partición administrativa. - Este acto se realizará cuando se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial, en predios que se encuentren proindiviso, donde el alcalde o alcaldesa facultará a su delegado o al ejecutivo, que mediante resolución, sustentado en un informe técnico, realicen la partición y adjudicación de los lotes a favor de los copropietarios, siguiendo el procedimiento determinado en el artículo 486 del COOTAD.</u></p>
---	--

**Respuesta:** No se acoge. El artículo hace mención a aquellos procesos de regularización que se encuentran contenidos en un plan parcial con una necesidad territorial diferente y no solamente donde existen AHDH, dándole la facultad a ese plan de incluir procesos de regularización. La partición administrativa es una etapa del proceso de regularización.

**Observación 8.** *Artículo innumerado 264: El Código Municipal establece condiciones específicas que deben observarse para taludes superiores a 45º y quebradas que superan ésta pendiente, además en muchos casos si son taludes artificiales producto de intervención antrópica, puede ser modificada y mitigada; por ello en la normativa general no existe ninguna restricción respecto al a pendiente en predios. Por otro lado también debe corregirse los términos para que la norma pueda ser aplicada de manera correcta, como es el caso de las “áreas de protección”*

<p><b>Artículo Innumerado 287.-</b> Asentamientos humanos de hecho no susceptibles de regularización.- No podrán ser objeto del proceso de regularización</p>	<p><b>Artículo Innumerado 287.-</b> Asentamientos humanos de hecho no susceptibles de regularización.- No podrán ser objeto del proceso de</p>
<p>prioritaria, los asentamientos humanos de hecho que se encuentren en los siguientes casos:</p> <p>a) ...</p> <p>b) ...</p> <p>c) Los que se ubiquen en áreas de protección, franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, suelo urbano y rural con subclasificación de protección y zonas de protección especial;</p> <p>d) Los que se ubiquen en terrenos con pendientes superiores a 45°;</p> <p>e) ...</p> <p>f) ...</p> <p>Donde se identifique un predio afectado parcialmente de acuerdo a los literales precedentes, se procederá a realizar el proceso integral de regularización en la totalidad del inmueble, sin embargo, las zonas afectadas no podrán ser adjudicadas y deberán ser consideradas en los procesos de relocalización.</p>	<p>regularización prioritaria, los asentamientos humanos de hecho que se encuentren en los siguientes casos:</p> <p>a) ...</p> <p>b) ...</p> <p>c) Los que se ubiquen en áreas de protección, franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, suelo urbano y rural con subclasificación de protección y <u>zonas áreas</u> de protección especial;</p> <p>d) Los que se ubiquen en terrenos con pendientes superiores a 45° <u>. sin que esto se refiera para las zonas de protección de taludes y quebradas, donde deberá regirse a lo que se determina este mismo libro;</u></p> <p>e) ...</p> <p>f) ...</p> <p>Donde se identifique un predio afectado parcialmente de acuerdo a los literales precedentes, se procederá a realizar el proceso integral de regularización en la totalidad del inmueble, sin embargo, las zonas afectadas no podrán ser adjudicadas y deberán ser consideradas en los procesos de relocalización.</p>

**Respuesta:** Se recomienda acoger la observación, excepto la observación del literal d), en virtud de lo estipulado en el Código Municipal dentro del Artículo 3725.- *Asentamientos no susceptibles de regularización.- No podrán ser objeto del proceso de regularización (...) zonas de protección especial, los terrenos con pendientes superiores a 45°, las áreas correspondientes a cuerpos de agua en general, los bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y de áreas naturales del Estado, ni a las tierras del patrimonio del Ministerio del Ambiente.*" Se propone la siguiente redacción:

*"Artículo innumerado 287.- Asentamientos humanos de hecho no susceptibles de regularización.- No podrán ser objeto del proceso de regularización prioritaria, los asentamientos humanos de hecho que se encuentren en los siguientes casos:*

- a) Los que se ubiquen en áreas verdes municipales;*
- b) Los que estén asentados en áreas declaradas de utilidad pública, a excepción de los casos establecidos en el Título I "Del procedimiento para expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana" del Libro IV.7 de este Código Municipal y en el artículo correspondiente a la "expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de*

expansión urbana” del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

- c) Los que se ubiquen en áreas de protección, franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, suelo urbano y rural con subclasificación de protección y zonas áreas de protección especial;
- d) Los que se ubiquen en terrenos con pendientes superiores a 45°;
- e) Los que se ubiquen en áreas correspondientes a cuerpos de agua en general;
- f) Los que se localicen dentro de bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y natural del ente rector ambiental nacional.

Donde se identifique un predio afectado parcialmente de acuerdo a los literales precedentes, se procederá a realizar el proceso integral de regularización en la totalidad del inmueble, sin embargo, las zonas afectadas no podrán ser adjudicadas y deberán ser consideradas en los procesos de relocalización.”

**Observación 9.** *Disposición General Novena: Conforme determina el artículo 32 de la Ley Orgánica de Tierras y Territorios Ancestrales, para el cambio de uso de suelo de expansión urbana o industrial en suelo rural, es necesario contar con un informe previo que autorice este cambio por parte de la Autoridad Agraria Nacional, por lo tanto se plantea incorporar este texto en la disposición mencionada.*

<p><b>NOVENA.-</b> A partir de la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en caso de no existir un pronunciamiento oficial por parte de la autoridad agraria nacional en relación a la solicitud realiza por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito referente a la autorización de cambio de uso de suelo de clasificación rural a industrial, los predios con uso de suelo industrial en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, que en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo se hayan localizado en suelo rural, deberán solicitar la autorización de la autoridad agraria nacional previo a su licenciamiento.</p>	<p><b>NOVENA.-</b> A partir de la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en caso de no existir un pronunciamiento oficial por parte de la autoridad agraria nacional en relación a la solicitud realiza por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito referente a la autorización de cambio de uso de suelo de clasificación rural a industrial <u>o suelo de expansión urbana</u>, los predios con <u>estos usos</u> de suelo <u>industrial</u> en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, que en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo se hayan localizado en suelo rural, deberán solicitar la autorización de la autoridad agraria nacional previo a su licenciamiento, <u>y deberá contar previamente con el informe que autoriza el cambio de uso de suelo, por parte de la</u></p>
<p>El órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda realizará el trámite pertinente de acuerdo a los procedimientos establecidos en la normativa nacional vigente.</p>	<p><u>Autoridad Agraria Nacional, conforme lo manda el artículo 32, de la Ley Orgánica de Tierras y Territorios Ancestrales.</u></p> <p>El órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda realizará el trámite pertinente de acuerdo a los procedimientos establecidos en la normativa nacional vigente.</p>

**Respuesta:** No se acoge la observación debido a que el suelo rural de expansión urbana tiene las compatibilidades anteriores de suelo rural hasta que se desarrolle el correspondiente plan parcial.

**Observación 10.** *Disposición General Décimo Primera: Solicito que la disposición sea eliminada, primero porque no existe fundamento legal para restringir la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20) por una sola vez en los asentamientos humanos de hecho, y segundo ya que este proceso de regularización se enmarca en la habilitación de suelo.*

<p><b>DÉCIMA PRIMERA.-</b> Los lotes pertenecientes a asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados a través de una ordenanza aprobada por el Concejo Metropolitano, con base en el procedimiento anterior al establecido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, podrán obtener una Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20), por una sola vez, con la norma de zonificación de edificabilidad contenida en la ordenanza de aprobación del asentamiento, sin perjuicio de la norma urbanística asignada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>Las condiciones y obligaciones respecto a los sistemas públicos de soporte establecidas en la ordenanza que aprueba el asentamiento regularizado se mantendrán vigentes.</p>	<p><del>DÉCIMA PRIMERA.- Los lotes pertenecientes a asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados a través de una ordenanza aprobada por el Concejo Metropolitano, con base en el procedimiento anterior al establecido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, podrán obtener una Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20), por una sola vez, con la norma de zonificación de edificabilidad contenida en la ordenanza de aprobación del asentamiento, sin perjuicio de la norma urbanística asignada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</del></p> <p><del>Las condiciones y obligaciones respecto a los sistemas públicos de soporte establecidas en la ordenanza que aprueba el asentamiento regularizado se mantendrán vigentes.</del></p>
--	---

**Respuesta** Se recomienda acoger la observación ya que no se puede limitar el uso de la norma de aprovechamiento asignada por el Concejo Metropolitano a los asentamientos humanos, el derecho a edificar conforme el artículo 8 de la LOOTUGS se ejerce a través de la autorización metropolitana, y en base a la norma de aprovechamiento correspondiente.

**Observación 11.** *Disposición General Décimo Tercera: Solicito que la disposición sea eliminada ya que contradice lo que manda la LOOTUGS, en su artículo 39, además que al no existir el acto de inicio de un proceso administrativo, como por ejemplo son las licencias metropolitanas, no existe justificación legal que la justifique.*

<p><b>DÉCIMA TERCERA.-</b> 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</p>	<p><del>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</del></p>
<p>actualización normativa hasta un plazo máximo de 1 año después de la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo</p>	<p><del>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</del></p>

**Respuesta:** No se acoge la eliminación de la disposición, conforme lo acordado por los señores y señoras concejales en la sesión de pre-concejo Metropolitano realizada el 19 de octubre de 2022.

**Observación 12.** *Añadir Disposición General Octava: Solicito se añada una disposición general, ya que al existir competencias determinadas en la normativa nacional, y tomando en cuenta resultados de exámenes realizados por la Contraloría General del Estado al respecto, es necesario que este aspecto quede claro en la ordenanza, al existir varios instrumentos normativos que se realizarán posteriormente y que se detallan en la propia norma.*

	<p><u>DISPOSICIÓN GENERAL OCTAVA.- Toda normativa secundaria establecida en este instrumento, previa su elaboración, deberá contar con la delegación de la máxima autoridad, conforme lo determina la Ley de la Contraloría General del Estado.</u></p>
--	---

**Respuesta:** Las delegaciones para la elaboración de normativa secundaria se encuentran establecidas de forma expresa en el proyecto de ordenanza, principalmente en las disposiciones transitorias, por lo tanto, no se recomienda acoger la observación.

**Observación 13.** *Disposiciones Reformativas Novena y Décima: Solicito que las disposiciones sean eliminadas, en el primer caso porque excluye que este procedimiento especial de licenciamiento sea conocido por el Concejo Metropolitano, sin existir una justificación técnica ni legal; y en el segundo caso, ya que al eliminar esta condición para edificaciones superiores a 10.000 m<sup>2</sup>, se lo estaría contemplando como un proceso ordinario de licenciamiento, lo que le obviaría que para esa escala de proyectos urbanísticos, se soliciten varios informes importantes necesarios como el de movilidad, ambiental, EPMAPS, etc, que por la magnitud del proyecto.*

<p><b>NOVENA.-</b> Sustitúyase el numeral 6 del artículo 1904 del Código Municipal, por el siguiente texto: "6. Con el informe de la Mesa de Trabajo, el cual incluirá la certificación de cumplimiento de la normativa metropolitana y nacional vigente, incluyendo las normas administrativas y reglas técnicas respectivas, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá la LMU (10)."</p> <p><b>DÉCIMA.-</b> En literal b), inciso (i), del artículo 1931 del Código Municipal, elimínese la frase: "Que el volumen de obra de la nueva edificación no sea superior a 10.000 metros cuadrados"</p>	<p><del>NOVENA.- Sustitúyase el numeral 6 del artículo 1904 del Código Municipal, por el siguiente texto: "6. Con el informe de la Mesa de Trabajo, el cual incluirá la certificación de cumplimiento de la normativa metropolitana y nacional vigente, incluyendo las normas administrativas y reglas técnicas respectivas, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá la LMU (10)."</del></p> <p><del>DÉCIMA.- En literal b), inciso (i), del artículo 1931 del Código Municipal, elimínese la frase: "Que el volumen de obra de la nueva edificación no sea superior a 10.000 metros cuadrados"</del></p>
---	---

**Respuesta:** Respecto de la disposición reformativa novena no se recomienda acoger la observación por cuanto el proyecto de ordenanza propone que las urbanizaciones se aprueben mediante autorización administrativa, y no por acto legislativo.

Por otro lado, respecto de la disposición Reformativa décima no se recomienda eliminar por cuanto no existe justificación técnica para que una edificación de más de 10.000 m<sup>2</sup>, siga un procedimiento de licenciamiento especial, además que los referidos informes ya se encuentran previstos en la normativa metropolitana vigente, como requisito para la obtención de los certificados de conformidad.

**Observación 14.** *Disposición Transitoria Décimo Cuarta: Solicito que la disposición sea eliminada, ya que contradice la planificación que se busca realizar mediante esos instrumentos normativos, yéndose además en contra lo que determina la normativa nacional al delegar a la STHV una competencia que le corresponde al Concejo Metropolitano, por su importancia, jerarquía y al formar parte del componente urbanístico del PUGS, como lo determina el artículo 14 del Reglamento de la LOOTUGS, aspecto que generaría contradicción con textos de la propia ordenanza, ya que además los estándares urbanísticos son la parte de los instrumentos para el cálculo de los mecanismos de financiamiento que determina la normativa nacional, por lo que se estaría cometiendo una ilegalidad.*

<p><b>DÉCIMA CUARTA.-</b> 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Al término de cada año, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presentará para conocimiento del Concejo Metropolitano un informe sobre la aplicación</p>	<p><del>DÉCIMA CUARTA.-</del> 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.</p> <p><del>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.</del></p> <p><del>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.</del></p> <p><del>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.</del></p> <p><del>Al término de cada año, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presentará para conocimiento del Concejo Metropolitano un informe sobre la aplicación</del></p>
<p>de esta normativa a fin de que se determine su continuidad o procedimiento de ajuste.</p>	<p><del>de esta normativa a fin de que se determine su continuidad o procedimiento de ajuste.</del></p>

**Respuesta:** El concejo metropolitano en pre-concejo metropolitano del día 19 de octubre de 2022 discutió respecto de la eliminación de esta disposición, teniendo un acuerdo entre los concejales presentes.

- **Observaciones emitidas por el Concejal Luis Reina**

**Observación 1.** *Los artículos innumerados 5 y 6 tienen el objetivo de proteger las autorizaciones de habilitación de suelo y de edificación con norma anterior, derecho que es de carácter público, y se concede a*



través de la aprobación definitiva de la licencia respectiva y que se extingue una vez fenecido el plazo determinado en su autorización, solicito se incorpore tal como se discutió, una **temporalidad y un parámetro** que le permita mantener el derecho concedido.

**Respuesta:** Respecto del artículo innumerado 5, la vigencia de la licencia metropolitana urbanística se adecua a lo que establece el artículo 1894 del Código Municipal. En todos los casos la protección perdurará durante el tiempo de la vigencia de la autorización administrativa, con la incorporación de la disposición de que ésta pueda ser renovada por una vez, de conformidad a lo que establece la normativa metropolitana sobre licenciamiento, homologando así el tiempo de protección en todos los casos de habilitación de suelo (urbanización y subdivisión). Se recomienda acoger parcialmente la observación, ya que tiene relación con la observación planteada por la Concejala Soledad Benítez, para lo cual se propone el siguiente texto alternativo:

**“Artículo Innumerado 5.- Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo.-** Los lotes que cuenten con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de habilitación del suelo en cumplimiento de una norma anterior, y que ésta se haya inscrito en el Registro de la Propiedad, mantendrá la norma de aprovechamiento urbanístico con la que fueron autorizados durante el tiempo de vigencia de la autorización administrativa, misma que podrá ser renovada por una sola vez de acuerdo a la normativa metropolitana vigente.”

Respecto del artículo innumerado 6, en la sesión del pre-concejo del 19 de octubre de 2022 el Concejo Metropolitano solicitó a la Procuraduría Metropolitana y Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda elaborar una propuesta sobre este articulado. En ese sentido, en reunión mantenida el día 21 de Octubre de 2022, se revisó el siguiente texto que se recomienda para consideración de Concejo Metropolitano:

**“Artículo innumerado 6.- Protección a las autorizaciones de edificación.-** El proyecto constructivo que, en cumplimiento de una norma anterior, haya obtenido una autorización administrativa de edificación, podrá ejecutar la totalidad del proyecto, durante el tiempo de vigencia de la licencia o autorización metropolitana de edificación, y dispondrá de tres (3) años para notificar el inicio del proceso constructivo, tres (3) años para terminar el proceso constructivo desde la notificación de inicio, que podrá extenderse por una sola vez hasta por tres (3) años adicionales, de conformidad a lo establecido en la normativa metropolitana sobre licenciamiento.

En consecuencia, el o los inmuebles que hayan obtenido una autorización administrativa de intervenciones constructivas mayores, en una o varias etapas, podrán ejecutar la totalidad del proyecto según lo autorizado en el acto administrativo correspondiente.

*Se exceptúa de esta protección a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.”*

Con la finalidad de dar una respuesta a la necesidad expresada por la Comisión de Uso de Suelo respecto a la protección de las edificaciones que hayan sido autorizadas previo a la vigencia de la norma urbanística del Plan de Uso y Gestión del Suelo, se pone en consideración del Concejo Metropolitano, para su discusión, la siguiente disposición transitoria:

*Disposición transitoria sin número.-*

*Dentro del plazo de 2 años contados a partir de la expedición de la presente ordenanza, los proyectos que hayan obtenido una autorización administrativa de edificación en cumplimiento de una norma urbanística anterior, antes de la vigencia de la presente ordenanza, y que no hayan terminado su proceso constructivo, podrán reiniciar el proceso constructivo en las condiciones que fueron autorizados, para lo cual dispondrán de los mismos plazos de vigencia y renovación de licencias definidos en el artículo 6 de la presente ordenanza.*

*Se exceptúa de esta disposición a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.*

**Observación 2.** *Sobre el proceso de regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidado.*

*1. Solicito se contemple lo que actualmente se exige como requisitos para el proceso de regularización de asentamientos, es decir, una consolidación mínima del 35%, y un mínimo de 11 lotes resultantes del proceso de regularización. La propuesta del Régimen, en su artículo 261 complejiza la aprobación determinando como requisito 65% de ocupación y un mínimo de 20 lotes resultantes.*

*2. Para la regularización de asentamientos humanos, no se incorpora los casos de asentamientos en predios municipales, solicito se incluya después del artículo innumerado 261 el siguiente texto:*

*“Artículo Innumerado 262.- Regularización de asentamientos humanos de hecho consolidados ubicados en predios municipales. - En caso de que el Municipio de Quito, por procesos administrativos o judiciales, adquiera predios donde se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidados, alcanzará del Concejo*

*Metropolitano la autorización de inicio del proceso de regularización, justificando la propiedad del inmueble, y los requisitos físicos y legales mínimos descritos en el artículo anterior, que correspondan para el caso.”*

*3. La hipoteca en garantía de la ejecución de obras en asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados constituyen suficiente garantía, solicito agregar al final del artículo 276 el siguiente texto: “No se podrá solicitar garantías adicionales a las establecidas en este instrumento, ni se impondrá ningún tipo de multa en la ejecución de las obras”*

*4. Valorar la eliminación de la Disposición General Quinta, ya consta en el artículo innumerado 263.”*

**Respuesta:** Se recomienda acoger parcialmente las observaciones de la siguiente manera:

1.- Sobre el literal d) Una ocupación... Se establece un porcentaje mínimo de ocupación en consideración a asentamientos humanos de hecho y consolidados, se especificará en la norma técnica Sobre el literal e) Un mínimo... se elimina y especificará en la norma técnica.

2.- No se incorpora debido a que una de las características del asentamiento es tener la posesión de forma precaria, en el caso de que estén ubicados en predios municipales, no se cumple este supuesto.

3.- Se recomienda acoger la observación.

4.- Se recomienda acoger la observación por el texto estar repetido, por lo que se deberá eliminar la disposición general quinta.

Con los antecedentes, se recomienda la redacción del texto de la siguiente manera:

*“Artículo Innumerado 276.- Garantías.- Las obras de infraestructura determinadas en las cargas locales del plan parcial que deban ejecutarse, constituye una obligación solidaria de los beneficiarios y deberán constar en el instrumento que aprueba el proyecto de regularización. Las cargas deberán ser inscritas en el Registro de la Propiedad una vez titularizados los predios de los beneficiarios. Su ejecución deberá estar respaldada por una garantía constituida mediante hipoteca, en el caso de financiamiento privado, a favor de la municipalidad sobre cada uno de los lotes materia del proceso de regularización.*

*No se podrán solicitar garantías adicionales a las establecidas en este instrumento, ni se impondrá ningún tipo de multa en la ejecución de las obras.*

*En caso de que el asentamiento humano de hecho y consolidado, en garantía de las obras de infraestructura, deba hipotecar los predios en favor de la municipalidad, se podrá aceptar la garantía hipotecaria en segunda, de tal forma que los deudores hipotecarios, puedan garantizar en primera a cualquier entidad del sector financiero público o privado.*

*Las obras de infraestructura determinadas como cargas generales no están sujetas al levantamiento de hipotecas por cargas locales.”*

**Observación 3.** *El artículo innumerado 49 no establece los parámetros para que un asentamiento tenga la Declaratoria de Interés Social (DIS). Menciona que la declaratoria se dará siempre que cumpla con la normativa nacional, metropolitana y el instructivo, sugerimos el siguiente texto:*

*La DIS exonera de áreas verdes a los asentamientos y permite la partición administrativa 486 COOTAD, solicito se modifique el artículo de la siguiente manera:*

*“Artículo Innumerado 49.- Declaratoria de interés social de asentamientos humanos de hecho. - En las ordenanzas que aprueban planes parciales, donde se identifiquen asentamientos humanos de hecho, se realizará la declaratoria de interés social del asentamiento siempre que cumpla con las condiciones establecidas en la normativa nacional o metropolitana vigente y en el instructivo para la aplicación del instrumento de gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho las siguientes condiciones:*

- 1. Falta de planificación urbanística. (tomado de ord. vigente)*
- 2. Inseguridad jurídica en cuanto a la propiedad individual de la tierra. (tomado de ord. vigente)*
- 3. Viviendas con calidad estructural reducida. (tomado de ord. vigente)*
- 4. Falta parcial o total de servicios básicos. (tomado de ord. vigente)*
- 5. Acceso inadecuado al agua potable. (tomado de ord. vigente)*
- 6. Superpoblación y/o hacinamiento poblacional. (tomado de ord. vigente).*

*La Declaratoria de interés Social del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, dará lugar a las exoneraciones referentes a la contribución de las áreas verdes, posibilita la partición administrativa, y a los incentivos que la normativa metropolitana y nacional determinen cuando exista dicha declaratoria.”*

**Respuesta:** Se acepta parcialmente, las condiciones para que un asentamiento humano de hecho sea declarado de interés social estarán reguladas en el instructivo correspondiente. Se recomienda la redacción del texto de la siguiente manera:

*“Artículo innumerado 49: Declaratoria de interés social de asentamientos humanos de hecho.- En las ordenanzas que aprueban planes parciales, donde se identifiquen asentamientos humanos de hecho, se realizará la declaratoria de interés social del asentamiento siempre que cumpla con las condiciones establecidas en la normativa nacional o metropolitana vigente y en el instructivo para la aplicación del instrumento de gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho.*

*La declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado, dará lugar a las exoneraciones referentes a la contribución de las áreas verdes, posibilita la partición administrativa*

*y a los incentivos que la normativa metropolitana y nacional determinen cuando exista dicha declaratoria.”*

**Observación 4.** *La disposición transitoria CUARTA establece “En el término de sesenta (60) días contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana Financiera elaborará el procedimiento para efectuar el cobro monetario equivalente al porcentaje de áreas verdes de aquellos asentamientos humanos de hecho que no hayan sido declarados de interés social.”*

*A nuestro criterio es necesario contar con el inventario de asentamientos que no cuentan con la DIS y evaluar la necesidad de declararlos de interés social, recordemos que se trata de asentamientos de hecho, por lo que sugiero el siguiente texto:*

*“Disposición Transitoria Cuarta. - En el término de sesenta (60) días contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la unidad técnica responsable de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho, elaborará un informe que identifique y califique que asentamientos son susceptibles a ser declarados de interés social para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano.”*

**Respuesta:** Respecto a la disposición transitoria cuarta, la Administración General se pronunció verbalmente en el pre-concejo del día 19 de octubre de 2022, solicitando la eliminación de la precitada disposición por cuanto el cobro no requiere la generación de un nuevo instrumento, sino que debe adecuarse a los procesos existentes. Mediante reunión entre la STHV y la UERB realizada el día 19 de septiembre de 2022 se resolvió acoger esta observación e incorporar las indicaciones el cobro dentro del instructivo de regularización. En ese sentido, no se recomienda acoger la observación planteada.

**Observación 5.** *El orden de aprobación del PMDOT-PUGS y Régimen Administrativo del Suelo ha generado incertidumbre de la ubicación de ciertos elementos, por ejemplo:*

*¿Dónde debe establecerse la fórmula general de la COD y dónde su aplicabilidad?. El Régimen del Suelo establece las herramientas e instrumentos de planificación, planeamiento y gestión del suelo; además, de establecer los conceptos y herramientas procedimentales y administrativas para la aplicación de la normativa urbanística, por otro lado, el PUGS establece los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo, por lo tanto, parece lógico que la fórmula general de la COD debe estar en el Régimen del Suelo y su aplicabilidad en el PUGS. Sin embargo, es todo lo contrario.*

*Con este antecedente solicito que el Anexo 1 del presente proyecto del RAS que desarrolla “De la aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios”, se incorpore como anexo del PMDOT-PUGS.*

**Respuesta:** La fórmula de la Concesión Onerosa de Derechos fue aprobada en la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2021 que “*Aprueba la Actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito*” de 13 de septiembre de 2021. El Anexo No. 01 “De la aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios”, detalla la aplicación de la fórmula según los ámbitos de aplicación previsto en la normativa vigente, y a su vez establece la forma de cálculo de las cargas y beneficios como instrumento de gestión del suelo, por lo cual no se recomienda acoger la observación.

-

- **Discusiones realizadas en el pre-concejo metropolitano de 19 de octubre de 2022.**

Además de los consensos referidos en párrafos anteriores, los señores y señoras concejales durante el pre-concejo metropolitano se pronunciaron respecto de lo siguiente:

1.- Respecto de la Disposición Reformativa Décima Cuarta se propone que se reestructure a fin de dar mayor claridad al texto de la propuesta, ya que los numerales 1 y 2 ya constan en la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, quedando de la siguiente manera:

*“DÉCIMA CUARTA.- Incorpórese como numeral 3 de la Disposición General Décimo Cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, el siguiente:*

*3. Cuando los predios dentro del Plan de Uso y Ocupación del Suelo no contengan datos de aprovechamiento urbanístico de zonificación de uso de suelo y/o edificabilidad, se utilizarán para el cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos los datos de aprovechamiento urbanístico del predio colindante. En caso de existir predios colindantes con diferentes asignaciones de usos de suelo y zonificación, se utilizará para el cálculo los datos que generen menor aprovechamiento urbanístico. En caso de no existir predios colindantes se utilizará para el cálculo los datos del predio más cercano, medido desde los límites del lote que genere menor aprovechamiento urbanístico.”*

2.- Respecto a la disposición transitoria cuarta que establece: “*En el término de sesenta (60) días contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana Financiera elaborará el procedimiento para efectuar el cobro monetario equivalente al porcentaje de áreas verdes de aquellos asentamientos humanos de hecho que no hayan sido declarados de interés social.*” La

Administración General se pronunció verbalmente en el pre-concejo del día 19 de octubre de 2022, solicitando la eliminación de la precitada disposición por cuanto el cobro no requiere la generación de un nuevo instrumento, sino que debe adecuarse a los procesos existentes. Mediante reunión entre la STHV y la UERB realizada el día 19 de septiembre de 2022 se resolvió acoger esta observación e incorporar las indicaciones el cobro dentro del instructivo de regularización.

- **Recomendación de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda**

### Lapsus calamis de uso general de comercio y servicios

Por un error en la redacción y edición de la propuesta de ordenanza se obvió la inclusión del uso general “Comercios y Servicios”, por lo que se recomienda incluir como literal d) dentro del artículo innumerado 99, el siguiente:

**“d) Comercios y Servicios Especializados (CSE):** *Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos, que tienen como uso específico mayoritario o exclusivo el de Comercios y Servicios Especializados.*”

### 3. CONCLUSIÓN:

- ❖ Con base a las consideraciones expuestas se remite el texto de la propuesta de 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, con las consideraciones establecidas en la sesión de pre-concejo Metropolitano realizada el 19 de octubre de 2022, y las observaciones presentadas.

Elaborado por:	Ab. Ismael Villagómez <i>Analista DMPPS</i>	
	Abg. Enrique Tufiño <i>Analista DMDU</i>	

Revisado y Aprobado:	Arq. Adriana Ávila <i>Directora Metropolitana de Desarrollo Urbanístico</i>	
	Arq. Karina Suárez <i>Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento</i>	
	Arq. Mauricio Marín <i>Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda</i>	