



Diego Carrasco Ramos
Concejal Metropolitano

Memorando Nro. GADDMQ-DC-DMCR-2022-0004-M

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

PARA: Sr. Abg. Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Sra. Abg. Monica Sandoval Campoverde
Concejala Metropolitana
DESPACHO CONCEJAL SANDOVAL CAMPOVERDE MONICA DEL CARMEN

ASUNTO: Observaciones para segundo debate

De mi consideración:

Remito las siguientes observaciones en atención al punto IV de la sesión Nro. 250 ordinaria de Concejo Metropolitano, referente al “Segundo debate del proyecto de “Ordenanza Metropolitana Que Sustituye El Título I “Del Régimen Administrativo Del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso Del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, De la Ordenanza Metropolitana No. 001, 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).”

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.

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.

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



Diego Carrasco Ramos
Concejal Metropolitano

Memorando Nro. GADDMQ-DC-DMCR-2022-0004-M

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

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.

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.

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.

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.

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



Diego Carrasco Ramos
Concejal Metropolitano

Memorando Nro. GADDMQ-DC-DMCR-2022-0004-M

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

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.”

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



Diego Carrasco Ramos
Concejal Metropolitano

Memorando Nro. GADDMQ-DC-DMCR-2022-0004-M

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

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 especificarán 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.



Diego Carrasco Ramos
Concejal Metropolitano

Memorando Nro. GADDMQ-DC-DMCR-2022-0004-M

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

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

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

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

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.

En el segundo inciso del artículo innumerado 362, se propone agregar antes de “proyectos



Diego Carrasco Ramos
Concejal Metropolitano

Memorando Nro. GADDMQ-DC-DMCR-2022-0004-M

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

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.

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.”

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.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Diego Mauricio Carrasco Ramos
CONCEJAL METROPOLITANO
DESPACHO CONCEJAL CARRASCO RAMOS DIEGO MAURICIO

