



Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2023-0067-O

Quito, D.M., 09 de marzo de 2023

Asunto: Pedido de información a Implementación PUGS.

Señor Ingeniero

Darío Vidal Gudiño Carvajal

Director Metropolitano de Gestión Territorial

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL

En su Despacho

De mi consideración:

Como es de su conocimiento, con fecha 2 de noviembre de 2022 se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022, relacionada con el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, la cual en su disposición reformativa décima segunda sustituye la disposición general cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, por el siguiente texto:

“Cuarta.- Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio.

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 dichos 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 el artículo 30 de la Ley Orgánica de Optimización de Trámites Administrativos, en los casos de los proyectos destinados a vivienda y que requieran más de un procedimiento para su aprobación, los



Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2023-0067-O

Quito, D.M., 09 de marzo de 2023

administrados podrán llevarlos a cabo aplicando la normativa en materia de uso de suelo y del procedimiento de licenciamiento vigente al momento del inicio del proceso, para lo cual al menos el primer procedimiento deberá cumplir con alguna de las reglas constantes en los incisos precedentes. Esta regulación se podrá aplicar siempre que todos los procedimientos estén vinculados a un mismo predio o a predios que sean originados en la subdivisión o fraccionamiento de un mismo predio, incluyendo aquellos casos en los que para su aprobación requieren actualizaciones de los procedimientos catastrales.

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.”

De la citada disposición, se desprende que existen varios casos en los que, con el fin de garantizar el derecho a la seguridad jurídica de los administrados, los trámites se sujetan a la norma vigente a la fecha de inicio del trámite siguiendo las siguientes reglas:

1. **Regla general:** para todos los casos, los trámites iniciados previo a la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo – PUGS, se sujetan a la norma vigente al inicio del trámite, para efecto de lo cual se consideran las siguientes reglas:
 - a) **Habilitación del suelo, edificación y propiedad horizontal:** trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo – PUGS, en una de las entidades colaboradoras.
 - b) **Intervenciones constructivas mayores a 10.000 metros cuadrados:** trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo – PUGS para la emisión del informe preceptivo por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
 - c) **Urbanizaciones:** trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo – PUGS para la emisión del informe preceptivo por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
 - d) **Proyectos que requieren estudios de impacto a la movilidad:** trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo – PUGS para la obtención del estudio de impacto a la movilidad y mitigación de dichos impactos, emitido por la Secretaría de Movilidad.
 - e) **Potencialidades:** trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo – PUGS para el cálculo del número de unidades de vivienda por lote mínimo, caso en el cual la Resolución de asignación de número máximo de unidades se fundamentará en la norma urbanística vigente al momento de inicio del proceso.
 - f) **Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales:** proyectos que se encuentren dentro de una de las fases de tratamiento de conformidad con la normativa vigente.
1. **Regla específica casos vivienda:** conforme el artículo 30 de la Ley Orgánica para la Optimización de Trámites Administrativos, los proyectos destinados a vivienda que requieran más de un procedimiento para su aprobación, los administrados podrán ejecutarlos con la normativa en materia de uso de suelo y licenciamiento vigente al inicio del proceso, para lo cual al menos el primer procedimiento deberá cumplir con las reglas antes detalladas en el numeral 1. A su vez, esta regla puede aplicarse en dos casos:
 - a) Procedimientos de licenciamiento vinculados a un mismo predio; y,
 - b) Procedimientos de licenciamiento vinculados a predios que sean originados en la subdivisión o fraccionamiento de un mismo predio, es decir, cuando se requieren fraccionamientos o subdivisiones sucesivas para concretar el proyecto de vivienda.



Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2023-0067-O

Quito, D.M., 09 de marzo de 2023

Con estos antecedentes, señor Director, en mi calidad de Concejal Metropolitano, en ejercicio de las atribuciones que me otorga el artículo 58 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, en concordancia con el artículo 88 del mismo Código, y el artículo 16 de la Resolución de Concejo No. C 074, de 8 de marzo de 2016, solicito a usted que, dentro del plazo previsto en la normativa metropolitana, se sirva emitir un informe sobre los siguientes aspectos:

1. El mecanismo de aplicación de las normas antes descritas para los procedimientos de licenciamiento a cargo de la Municipalidad; y,
2. El detalle de las directrices y/ o procesos de socialización y capacitación generados por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con las entidades colaboradoras, administraciones zonales y demás dependencias metropolitanas vinculadas a procesos de licenciamiento, con el fin de que en los procesos a su cargo se observen de manera estricta los derechos de los administrados para garantizar la seguridad jurídica.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Sr. Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO
DESPACHO CONCEJAL ABAD MERCHAN GORKY BERNARDO

Copia:

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

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Diego Sebastian Cevallos Salgado	dcs	DC-AMGB	2023-03-09	
Revisado por: Diego Bladimir Vaca Flores	dbv	DC-AMGB	2023-03-09	
Aprobado por: Bernardo Abad Merchán	ba	DC-AMGB	2023-03-09	

