



Fidel Chamba Voxmediano
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0544-O

Quito, D.M., 01 de mayo de 2024

Asunto: OBSERVACIONES PROYECTO DE "ORDENANZA REFORMATORIA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"

Señor

Adrian Antonio Ibarra Gonzalez

Concejal Metropolitano

DESPACHO CONCEJAL IBARRA GONZALEZ ADRIAN ANTONIO

Señor

Juan Fernando Baez Bulla

Concejal Metropolitano

DESPACHO CONCEJAL BAEZ BULLA JUAN FERNANDO

Señor Arquitecto

José Adolfo Morales Rodríguez

Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial - FD3

SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

En su Despacho

De mi consideración:

Reciba un cordial y atento saludo, por medio de la presente, respecto al oficio GADDMQ-SHOT-2024-0735-O, del 29 de abril de 2024, que contiene el proyecto de "ORDENANZA REFORMATORIA DE LAS ORDENANZAS PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y PMDOT-PUGS-002-2022 DE 29 DE ABRIL DE 2022, QUE ACTUALIZA EL PMDOT Y EL PUGS DEL DMQ", me permito poner en su conocimiento las siguientes observaciones:

ACTUALIZACION PUGS	OBSERVACIONES
Art 132. Parámetros de medición para cumplimiento de las condiciones de implantación: (...) La determinación de parámetros de medición específicos en actividades económicas <u>podrá</u> ser desarrollada a través de una regla técnica	La norma no debería generar expectativa y/o vacíos, el verbo rector podrá corresponder a interpretación.



Fidel Chamba Voxmediano
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0544-O

Quito, D.M., 01 de mayo de 2024

<p>Art. 145.- Condiciones de ocupación en los retiros.- Según las formas de ocupación, los retiros establecidos deberán cumplir con las siguientes condiciones:</p> <p>a) En lotes con uso de suelo Múltiple y Residencial Urbano de Alta Densidad, con forma de ocupación aislada, pareada o continua, frentistas a vías expresas, colectoras, arteriales y locales, se aplicarán condiciones para la ocupación del retiro frontal y su tratamiento como prolongación del espacio público, de acuerdo a lo establecido en la normativa técnica correspondiente.</p> <p>b) <u>Las edificaciones implantadas en lotes con uso de suelo Múltiple y Residencial Urbano de Alta Densidad, que se acojan a la edificabilidad máxima del Plan de Uso y Gestión del Suelo o de un plan parcial, no podrán ocupar sus retiros frontales y deberán ser tratados como prolongación del espacio público.</u></p>	<p>Literal b) puede hacer que compitan entre edificabilidad mínima y máxima. Reconsiderar que se elimine el literal b, para permitir mayor aprovechamiento en suelo Múltiple y Residencial Urbano de Alta densidad</p>
<p>Artículo 155.- Lineamientos para la asignación de los coeficientes de ocupación.-</p>	<p>Es importante especificar a qué coeficiente se refiere la norma, al parecer el artículo refiere al Coeficiente de ocupación Planta Baja</p>



Fidel Chamba Voxmediano
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0544-O

Quito, D.M., 01 de mayo de 2024

<p>Transitoria Décima Sexta.- Los lotes que cuenten con la correspondiente licencia metropolitana urbanística de habilitación del suelo LMU (10), obtenida desde el 13 de septiembre del 2021 hasta la aprobación de esta ordenanza, y que ésta se haya inscrito en el Registro de la Propiedad, podrán obtener la licencia metropolitana urbanística de edificación LMU (20) con la normativa vigente a la fecha de autorización de la LMU(10), para lo cual dispondrán de un (1) año para la obtención de la LMU(20), contado a partir de la vigencia de esta Ordenanza.</p> <p>La disposición prevista en este artículo no será aplicable si la licencia caducó sin haberse inscrito en el Registro de la Propiedad.</p> <p>Se exceptúan de esta protección los lotes cuyo suelo se encuentre en zona de riesgo no mitigable. En caso de lotes con riesgo mitigable y que no afecte la seguridad de los habitantes, el riesgo deberá ser previamente mitigado por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis de la Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos, quien verificará que las obras de mitigación se hayan ejecutado, previo la emisión del certificado de finalización de obras por parte del ente de control municipal.</p>	<p>Es importante procurar proteger todos los trámites que están en proceso y brindar seguridad Jurídica para garantizar su continuidad con la normativa vigente a la fecha de ingreso. Por un criterio de seguridad jurídica mientras no entre en vigencia la ordenanza se siguen aprobando proyectos de subdivisión con la normativa vigente al momento, por un principio de trato justo se debería extender esta transitoria a todos los procesos que ya están iniciados para tener concordancia con la disposición reformativa cuarta de la misma ordenanza.</p> <p>La propuesta es la siguiente: <i>Los lotes que cuenten con la correspondiente licencia metropolitana urbanística de habilitación del suelo LMU (10), obtenida desde el 13 de septiembre del 2021 hasta la entrada en vigencia de la presente ordenanza, o que hayan iniciado el proceso de habilitación de suelo en este periodo (Entidades Colaboradoras) podrán obtener la licencia metropolitana urbanística de edificación LMU (20) con la normativa vigente a la fecha de autorización de la LMU (10), para lo cual dispondrán de un (1) año para la obtención de la LMU (20), contado a partir de la vigencia de la presente Ordenanza.</i></p> <p><i>La disposición prevista en este artículo no será aplicable si la licencia caducó. (Las licencias inscritas en el Registro de la propiedad no caducan) o el proceso iniciado en las entidades colaboradoras obtuvo un certificado de no conformidad. (Las LMU 10 tienen un plazo legal de 2 años para inscribir en el registro de la propiedad).</i></p>
--	--



Fidel Chamba Voxmediano
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0544-O

Quito, D.M., 01 de mayo de 2024

<p>Décima Séptima.- Elimínese el artículo 2264 “Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo” del Código Municipal del Código Municipal.</p> <p>Décima Octava.- Elimínese el artículo 2265 “Protección a las autorizaciones de edificación” del Código Municipal.</p>	<p>Se recomienda incluir en esta reforma que los procesos y trámites iniciados con anterioridad a la vigencia del PUGS, se sujetarán y podrán continuar con las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio (es necesario verificar en cada disposición que se cumpla esta premisa)</p>
<p>SUB PARÁGRAFO III DE LAS ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA</p> <p>Cuadragésima Sexta.- Elimínese el literal c) del artículo 2564 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que establece:</p> <p>“c. Cuando se proponga una subdivisión de un lote producto de una subdivisión anterior en el cual, el administrado ya contribuyó con el aporte de áreas verdes, áreas comunitarias públicas y se trate del mismo propietario.”</p>	<p>El aporte del 15% del área de un predio como contribución a la ciudad debe mantenerse el literal c) en el art. 2564, pues no se puede afectar al mismo ciudadano varias veces por requerir subdividir un predio que ya fue objeto de contribución anteriormente.</p> <p>Además, este literal está en concordancia también con el art 2562 del mismo Código Municipal.</p>



Fidel Chamba Voxmediano
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0544-O

Quito, D.M., 01 de mayo de 2024

<p>Artículo 180.- Afectaciones.- Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, subdivisión, construcción, aprovechamiento o uso del suelo. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social y las que defina el presente plan. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.</p> <p>Las afectaciones relacionadas con obras públicas que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión podrán ser revisadas y renovadas con la actualización del Plan de Uso y gestión del Suelo.</p> <p>La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación.</p>	<p>Puede entenderse como un vacío en la norma, dado que la Constitución de la República faculta la expropiación y no es menos cierto que el mismo artículo 323 de la norma citada, establece: “... <i>podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley...</i>”</p> <p>Por tanto, ¿Qué sucede con los bienes declarados en afectación pero que no se inscribe la afectación en el Registro de la Propiedad? En Quito, existen cientos o miles de bienes afectados pero el Municipio de Quito, no ha inscrito en el Registro de la Propiedad, y ya han pasado más de 60 años.</p> <p>Entonces los bienes han sido adquiridos por terceros de buena fe, que desconocían la afectación por cuanto no se encontraba inscrito en el Registro de la Propiedad, y han pagado un justo precio por dicho bien en base al avalúo municipal, es más los tributos prediales se cancelan en base al avalúo municipal, y resulta contradictorio que cuando el municipio va a pagar por la expropiación lo quiera hacer en base al avalúo de la fecha de afectación, por ello, se recomienda que artículo 180 en su último inciso debería decir lo siguiente:</p> <p><i>“...La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, e inscripción en el Registro de la Propiedad, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación...”</i></p>
---	---



Fidel Chamba Voxmediano
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0544-O

Quito, D.M., 01 de mayo de 2024

<p>Reformatoria Quinta.- Elimínese las disposiciones generales: quinta, séptima, novena, décimo segunda, décimo tercera, décimo cuarta, décimo sexta, vigésimo primera, vigésimo segunda, vigésimo tercera, y vigésimo cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS-001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 de 2 de noviembre de 2022; y las disposiciones generales vigésimo quinta, vigésimo sexta y vigésimo séptima de la Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS-001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, incorporadas mediante ordenanza No. 044-2022 de 02 de noviembre de 2022.</p>	<p>Agregue en dicha disposición reformatoria la palabra octava debiendo quedar la propuesta así:</p> <p><i>“Quinta.- Elimínese las disposiciones generales: quinta, séptima, octava, novena, décimo segunda, décimo tercera, décimo cuarta, décimo sexta, vigésimo primera, vigésimo segunda, vigésimo tercera, y vigésimo cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS-001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 de 2 de noviembre de 2022; y las disposiciones generales vigésimo quinta, vigésimo sexta y vigésimo séptima de la Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS-001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, incorporadas mediante ordenanza No. 044-2022 de 02 de noviembre de 2022”.</i></p> <p>Por cuanto, como reconoce la misma disposición citada, la ordenanza metropolitana 044-2022, ya reformó a la ordenanza metropolitana 001-2021, y a la fecha se entendería existen dos normas que regulan el mismo procedimiento que es la obtención de las LUAE, siendo que conforme la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022, es más favorable para el administrado, -in dubio pro administrado-, se debe aplicar esta última, así ya quedaría regulado el procedimiento administrativo para la obtención de todas las LUAE, se cumple con la Carta Constitucional al no discriminar a nadie y la norma guardaría conformidad directamente con la Constitución, evitando el Municipio demandas en sede constitucional por discriminación.</p>
---	---



Fidel Chamba Voxmediano
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0544-O

Quito, D.M., 01 de mayo de 2024

<p>Sobre tipología CM1A Artículo 130.- Condiciones de implantación de actividades comerciales y de servicios.- La implantación de actividades comerciales y servicios están sujetas a las siguientes condiciones de implantación: (...) o) Las actividades económicas que corresponden a tipología CM1A, podrán implantarse en usos de suelo Residencial Rural y Residencial Rural Restringido, localizados en las parroquias Nanegal, Nanegalito, Pacto, Gualea, Perucho, Puéllaro, San José de Minas, Chavezpamba, Atahualpa, a una distancia no menor a 200 metros de equipamientos de educación y de salud de todas las escalas; y a una distancia no menor a 500 metros entre sí. Para lo cual la Administración Zonal correspondiente permitirá el licenciamiento verificando el cumplimiento de la condición.</p>	<p>Es necesario revisar el Artículo 135 sobre compatibilidad de los usos de suelo, la Tabla 12 sostiene que la actividad CM1A es prohibida en uso de suelo Residencial Rural.</p> <p>En las parroquias Nanegal, Nanegalito, Pacto, Gualea, Perucho, Puéllaro, San Jose de Minas, Chavezpamba, Atahualpa, es importante conocer si se realizó una socialización.</p> <p>Es necesario especificar como se va a licenciar la actividad CM1A, dado que en el PUGS 2021 existía la disposición general octava que le imponía restricciones.</p>
<p>Las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo (RTAU) en cuanto al tomo 5, edificabilidad deberían ser actualizadas respecto a la actualización del PUGS y exista concordancia con el nuevo PUGS</p>	<p>Disposición transitoria:</p> <p>En el término de 30 días contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza, la Secretaria de Hábitat y Ordenamiento Territorial actualizará las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo en cuanto a la habilitación del suelo y la edificabilidad.</p>

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Fidel Chamba Vozmediano
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2024-0544-O

Quito, D.M., 01 de mayo de 2024

Documento firmado electrónicamente

Sr. Fidel Angel Chamba Vozmediano
CONCEJAL METROPOLITANO
DESPACHO CONCEJAL CHAMBA VOZMEDIANO FIDEL ANGEL

Copia:

Señora Doctora
Libia Fernanda Rivas Ordóñez
Secretaria General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: MYRIAM JOHANNA HINOJOSA BARAHONA	mh	DC-CVFA	2024-05-01	
Revisado por: MYRIAM JOHANNA HINOJOSA BARAHONA	mh	DC-CVFA	2024-05-01	
Aprobado por: Fidel Angel Chamba Vozmediano	facv	DC-CVFA	2024-05-01	

