



Diego Garrido

CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Quito, 06 de mayo de 2024

Sr. Juan Báez
CONCEJAL METROPOLITANO

Ing. Adrián Ibarra
CONCEJAL METROPOLITANO

Asunto: Modificaciones a normas sobre derechos adquiridos.

En su despacho:

Con un atento saludo me dirijo a Ustedes, a la vez remito observaciones al texto de la reforma PMDOT-PUGS 2024 para su conocimiento y análisis:

1. Antecedentes:

1.1. Conforme lo prevé la Constitución en su artículo 263, número 2, el Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Pichincha es titular de la competencia exclusiva para planificar, construir y mantener el sistema vial en el ámbito provincial, excluyendo zonas urbanas, norma que, a su vez, es desarrollada por la normativa infra constitucional conforme se deduce de los artículos 42, literal b) y 129 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD.

1.2. Según el mismo COOTAD, las competencias que la Constitución y la ley asignan a los gobiernos autónomos descentralizados son capacidades de acción de un nivel de gobierno en un sector específico, las cuales se ejercen a través de las facultades detalladas en el artículo 116 del referido cuerpo normativo, esto es, a través de la rectoría, planificación, regulación, control y gestión.

1.3. En el mismo sentido, el Consejo Nacional de Competencias a través de Resolución No. 0009-CNC-2014, reconoce que a los gobiernos autónomos descentralizados provinciales en el marco de la competencia descrita, le corresponde las facultades de rectoría local, planificación local, regulación local, control local y gestión de la red vial provincial. El artículo 13 de la Resolución No. 0009-CNC-2014 señala, además, que el ejercicio de la facultad de regulación

local incluye, entre otras, la de establecer normativa que regule el uso de zonas de retiro y derecho de vía en la red vial provincial, la apertura y conexión de vías provinciales para garantizar el adecuado uso y servicio de las vías de la red vial



Diego Garrido

CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

estatal, en función de lo cual el Consejo Provincial de Pichincha, mediante Ordenanza Provincial No. 26-CPP-2019-2023, de 6 de abril de 2023, reguló el plan vial, derecho de vía y trazado vial de la Provincia de Pichincha (2022-2037) – primera fase.

1.4.A partir de la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito emitido en septiembre de 2021, se reconoció que la titularidad de la competencia para planificar y regular la red vial provincial, en los sectores rurales del Distrito, le corresponde al nivel de gobierno provincial, sin embargo, en la práctica esto derivó en una problemática que no permitió que las personas que tienen predios en sectores rurales puedan ejercer sus derechos de habilitación del suelo o de edificación, toda vez que el Gobierno Provincial de Pichincha recién en abril de 2023 contó con normativa que le permitió atender requerimientos de replanteos viales en los sectores de su competencia.

1.5.Así mismo, la gran cantidad de requerimientos ciudadanos desbordó la capacidad de gestión del Gobierno Provincial, por lo que en muchos casos en los que dentro de un proceso de habilitación del suelo o de edificación se requirió a los ciudadanos la presentación de informes de replanteos viales, estos no fueron atendidos. La problemática en referencia quedó expuesta a través del oficio No. OFI-390-PRF-24, de 30 de abril de 2024, en el que la Prefecta de Pichincha expone la problemática relacionada con la atención de las 920 solicitudes que han recibido en estas materias.

1.6.Por otra parte, la disposición transitoria décimo sexta del proyecto de ordenanza resulta en una limitación que no tiene sentido en la práctica, toda vez que establece que 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”*.

2. Problema jurídico.

2.1.En ese contexto, varios procesos de habilitación del suelo y de edificación fueron archivados por las entidades colaboradoras por falta de presentación de información sobre replanteos o trazados viales, sin que esto sea un error imputable a los administrados, pues la falta de capacidad del Gobierno Provincial de



Diego Garrido

CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Pichincha fruto del reconocimiento de la competencia por parte del Municipio de Quito, generó un cuello de botella en la atención de estas solicitudes. Al respecto, debe recordarse que el artículo 22 del Código Orgánico Administrativo señala que los *“derechos de las personas no se afectarán por errores u omisiones de los servidores públicos en los procedimientos administrativos, salvo que el error u omisión haya sido inducido por culpa grave o dolo de la persona interesada.”*

2.2. En ese sentido, es necesario modificar la disposición reformativa cuarta del proyecto de ordenanza, a través de la cual se sustituye la disposición general cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS-001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, en el siguiente sentido:

Texto actual	Texto propuesto
<p><i>“Cuarta. - Todos los procesos o trámites ingresados hasta el día anterior a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán al aprovechamiento urbanístico y demás normas administrativas y reglas técnicas aplicables al momento de su ingreso.</i></p> <p><i>Los trámites que podrán acogerse a lo citado en la presente disposición son aquellos que hayan iniciado el proceso presentando todos los requisitos y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la actualización 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.</i></p> <p><i>Podrán acogerse a la citada disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha</i></p>	<p><i>“Cuarta. - Todos los procesos o trámites ingresados hasta el día anterior a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán al aprovechamiento urbanístico y demás normas administrativas y reglas técnicas aplicables al momento de su ingreso.</i></p> <p><i>Los trámites que podrán acogerse a lo citado en la presente disposición son aquellos que hayan iniciado el proceso presentando todos los requisitos y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la actualización 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.</i></p> <p><i>Podrán acogerse a la citada disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha</i></p>



Diego Garrido

CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

anterior a la actualización 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 y Ordenamiento Territorial, 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 actualización 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.

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.

Podrán acogerse a la presente disposición, los trámites de autorización de explotación de áridos y pétreos que hayan iniciado el proceso ante cualquier entidad municipal y se les haya asignado un número de trámite, antes de la vigencia de la presente ordenanza, siempre y cuando, el uso de suelo haya sido compatible al momento de inicio del proceso.”

anterior a la actualización 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 y Ordenamiento Territorial, 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 actualización 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.

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.

En aquellos casos en los que los trámites descritos en los incisos precedentes no concluyeron debido a la falta de presentación de informes de replanteos viales en zonas rurales de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de



Diego Garrido

CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

	<p><u>Pichincha, los trámites podrán retomarse y acogerse a la presente disposición siempre que presenten la información requerida en el plazo de un (1) año contado a partir de la vigencia de esta ordenanza.</u></p> <p><i>Podrán acogerse a la presente disposición, los trámites de obtención de derechos mineros y la consecuente autorización de explotación de áridos y pétreos que hayan iniciado el proceso ante cualquier entidad municipal y se les haya asignado un número de trámite, antes de la vigencia de la presente ordenanza, siempre y cuando, el uso de suelo haya sido compatible al momento de inicio del proceso.”</i></p>

2.3. Por otra parte, en el caso de la disposición transitoria décimo sexta del proyecto de ordenanza resulta en una limitación que no tiene sentido en la práctica, toda vez que establece que 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”.

Bajo esta norma, si una persona en la planificación de un proyecto de vivienda solicitó una LMU (10), para fraccionar un terreno, y luego requiere de una nueva LMU (10) y una LMU (20) para configurar los lotes de acuerdo a la conveniencia de un proyecto de vivienda, ya no podría concluir con el proyecto de vivienda, pues únicamente podría obtener una sola licencia al amparo de la norma con la que se efectuó el licenciamiento inicial, una LMU (20) y solo en el plazo de un año contado a partir de la vigencia de esta reforma, lo cual no tiene sentido y vulnera el derecho a la seguridad jurídica.



Diego Garrido

CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

2.4. En ese sentido, es necesario modificar la disposición reformativa décimo sexta del proyecto de ordenanza en el siguiente sentido:

Texto actual	Texto propuesto
<p><i>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.</i></p> <p><i>La disposición prevista en este artículo no será aplicable si la licencia caducó sin haberse inscrito en el Registro de la Propiedad.</i></p> <p><i>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</i></p>	<p><i>Décima Sexta.- Los lotes que cuenten con la correspondiente licencia metropolitana urbanística de habilitación del suelo LMU (10), <u>obtenida previo a la vigencia de esta ordenanza, y que ésta se haya inscrito en el Registro de la Propiedad, podrán obtener una nueva licencia metropolitana urbanística de habilitación del suelo LMU (10) o licencia metropolitana urbanística de edificación LMU (20), al amparo de la normativa vigente a la fecha de obtención de la primera licencia metropolitana urbanística de habilitación del suelo LMU (10), únicamente en tanto se encuentren vigentes la licencia inicial o las derivadas de la misma, sin que en ningún caso se exceda de un plazo de cinco (5) años contados a partir de la vigencia de esta ordenanza.</u></i></p> <p><i>La disposición prevista en este artículo no será aplicable si la licencia caducó sin haberse inscrito en el Registro de la Propiedad.</i></p> <p><i>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</i></p>



Diego Garrido

CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

<i>certificado de finalización de obras por parte del ente de control municipal.</i>	<i>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.</i>
--	--

Particular que informo para los fines pertinentes.

Muy atentamente,



Firmado electrónicamente por:
DIEGO MAURICIO
GARRIDO VILLAGOMEZ

Psic. Diego Garrido

CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

C.c.: Señora Doctora

Libia Fernanda Rivas Ordóñez

Secretaría General

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO