



*Bernardo Abad Merchán*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2023-0191-O**

**Quito, D.M., 17 de mayo de 2023**

**Asunto:** Pedido de información fiscalización â Implementación PUGS.

Señor Arquitecto  
José Adolfo Morales Rodríguez  
**Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda**  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**  
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.



*Bernardo Abad Merchán*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2023-0191-O

Quito, D.M., 17 de mayo de 2023

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 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.” (Subrayado y resaltado fuera del texto)

De la normativa citada, por una parte, 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 que actualmente se encuentren en curso 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 y Eficiencia 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



*Bernardo Abad Merchán*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2023-0191-O

Quito, D.M., 17 de mayo de 2023

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.

Por su parte, los artículos 2264 y 2265 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señalan: **“Artículo 2264.-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.**

La disposición prevista en este artículo no será aplicable si la autorización caducó sin haberse inscrito en el Registro de la Propiedad.

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 del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.

**Artículo 2265.-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,** en consecuencia dispondrá de tres (3) años para notificar el inicio del proceso constructivo, y dispondrá de 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.

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.

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.” (Subrayado y resaltado fuera del texto)

En cuanto a las Licencias Metropolitanas Urbanísticas de habilitación el suelo (en adelante “LMU-10”), el artículo 2021 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala:

**“Artículo 2021.- Vigencia de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación.-** La LMU (10), sin perjuicio de que se extinga por las causas previstas en éste Capítulo, se otorgará por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las actuaciones licenciadas, de conformidad con las siguientes reglas, salvo lo dispuesto expresamente para determinadas actuaciones en este Capítulo y en el ordenamiento jurídico nacional:

- a. El plazo para iniciar las obras en Subdivisiones y Reestructuraciones Parcelarias, será de dos años a partir de la fecha de expedición de la LMU (10).



*Bernardo Abad Merchán*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2023-0191-O**

**Quito, D.M., 17 de mayo de 2023**

- b. El plazo para terminar las obras en Subdivisiones y Reestructuraciones Parcelarias será de tres años a partir de la notificación del inicio de la actuación por parte del administrado.
  - c. El plazo para iniciar las obras en las Urbanizaciones sujetas a reglamentación general será de dos años a partir de la fecha de expedición de la LMU (10).
  - d. El plazo para terminar las obras en las Urbanizaciones sujetas a reglamentación general será de tres años a partir de la notificación del inicio de las obras por parte del administrado.”
- En cuanto a la caducidad de las LMU-10, el artículo 2023 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito señala:

**“Artículo 2023.- Caducidad de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación.-**

**1.** La LMU 10 caducará, y por tanto se extinguirá, en los siguientes supuestos:

- a. En el plazo fijado en la correspondiente licencia, si su titular no ha iniciado la actuación dentro del plazo autorizado;
- b. Cuando no se hubiese concluido la actuación dentro del plazo autorizado;
- c. Por el vencimiento de cualquier otro plazo otorgado al administrado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para subsanar deficiencias;
- d. La LMU (10) caducará también si no se han renovado las garantías otorgadas por el administrado y previstas en este Capítulo; y,
- e. En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano.”

Es decir, conforme el Código Municipal una LMU-10 tiene vigencia de acuerdo a los plazos previstos en la norma metropolitana (artículo 2021) hasta la obtención del certificado de conformidad de finalización de obras o en tanto no se hayan cumplido las condiciones para su caducidad de conformidad con el artículo 2023 del mismo cuerpo normativo.

En resumen, respecto de proyectos destinados a vivienda, con base a la disposición general cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021 y a las normas referidas del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, reformado mediante Ordenanza Metropolitana No. 044-2022, conforme el artículo 30 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia 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 existen dos casos:

- i) Procedimientos de licenciamiento vinculados a un mismo predio; y,
- ii) 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.

En la misma línea, los predios que cuentan con la correspondiente LMU-10 en cumplimiento de una normativa previa al Plan de Uso y Gestión del Suelo, mantendrán la norma de aprovechamiento urbanístico con la que fueron autorizados durante el tiempo de vigencia de la respectiva licencia; y, por tanto, mientras la LMU-10 se mantenga vigente, los propietarios de los predios producto del fraccionamiento derivado de la licencia, están en la posibilidad de presentar proyectos sucesivos de fraccionamiento o de intervenciones constructivas, conforme la norma de aprovechamiento urbanístico de la LMU-10 inicial, siempre que se traten de proyectos de vivienda.

A pesar de la existencia de esta normativa, a partir de la vigencia del Régimen Administrativo del Suelo y del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en noviembre de 2022, en varias ocasiones he recibido denuncias ciudadanas respecto de cómo en las entidades colaboradoras estarían rechazando proyectos que los administrados presentan para obtener licenciamientos sucesivos en lotes que fueron fraccionados para proyectos de vivienda al amparo del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Por tal motivo, convoqué el día 27 de marzo de 2023 una mesa de trabajo en mi despacho con el fin de fiscalizar la implementación de esta normativa, reunión a la que asistió el entonces Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda junto a su equipo de trabajo, y donde se evidenció las



*Bernardo Abad Merchán*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2023-0191-O**

**Quito, D.M., 17 de mayo de 2023**

inconsistencias que se estarían presentado en las entidades colaboradoras, tras lo cual, la Secretaría señaló que como órgano rector emitiría instrucciones a las entidades colaboradoras y administraciones zonales para que observen de manera estricta la normativa metropolitana en la materia.

Mediante oficio No. STHV-2023-0526-O, de 1 de mayo de 2023, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió directrices para la aplicación de la disposición general décima segunda de la Ordenanza Metropolitana no. 044-2022, pero en ningún acápite de este documento se aborda la problemática antes descrita.

En el plan de trabajo presentado a la autoridad electoral para el periodo 2023-2027, dentro del acápite 3.2, dentro de las propuestas y estrategias de fiscalización, planteé la “fiscalizar la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo”, por lo que el asunto antes descrito se relaciona con la implementación de las normas e instrumentos relacionados con la competencia de regulación del uso y ocupación del suelo en el Distrito.

Con estos antecedentes, señor Secretario, en mi calidad de Concejal Metropolitano, en ejercicio de las atribuciones que me otorga el artículo 88 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, 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 remitir a este despacho un informe sobre los siguientes aspectos:

1. El criterio técnico de la Secretaría a su cargo, de conformidad con lo previsto en el artículo 30 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, disposición general cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021 y el artículo 2123 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, considerando los licenciamientos sucesivos que se requieren para proyectos destinados a vivienda, ya sea para habilitar el suelo o para edificar, con base a la norma urbanística vigente a la fecha de la solicitud del primer licenciamiento; 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 Merchan  
**CONCEJAL METROPOLITANO**  
**DESPACHO CONCEJAL ABAD MERCHAN GORKY BERNARDO**

Referencias:

- STHV-2023-0526-O

Copia:

Señor Abogado  
Isaac Samuel Byun Olivo  
**Prosecretario General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**



*Bernardo Abad Merchán*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2023-0191-O**

**Quito, D.M., 17 de mayo de 2023**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Diego Sebastian Cevallos Salgado	dcs	DC-AMGB	2023-05-17	
Revisado por: Diego Bladimir Vaca Flores	dbv	DC-AMGB	2023-05-17	
Aprobado por: Bernardo Abad Merchan	ba	DC-AMGB	2023-05-17	

