



Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2023-0194-O

Quito, D.M., 19 de mayo de 2023

Asunto: Proceso de fiscalización a Denuncia Construdiamond Constructores Asociados Cia. Ltda.

Claudia Veronica Simbaña Paez

Señorita Magíster
Gina Gabriela Yanguez Paredes
Administradora Zonal
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO

Señor Arquitecto
José Adolfo Morales Rodríguez
Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
En su Despacho

De mi consideración:

Mediante oficio s/n de 18 de mayo de 2023, el señor Hernán Rodrigo Andrade Rodas, Presidente de Construdiamond Constructores Asociados Cia. Ltda. solicita lo siguiente:

“(…) sirva fiscalizar la gestión en la Administración Zonal Norte “Eugenio Espejo”, toda vez que sin fundamentos no se da paso a la compra de dos pisos mediante ZUAE, del Proyecto “Diamond Design”, con número de predio 412633, trámite ingresado en la administración zonal con número GADDMQ-AZEE-DSC-2023-0857-E, desde el 22 de febrero del presente año. (…) En varias reuniones y mesas de trabajo con la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, la Administración Zonal en mención y la Unidad Colaboradora se ratificó mediante varios oficios, indicando que se cumplen todos los procedimientos bajos normativa PUOS, para de esta manera continuar con el trámite.

Nuestro proyecto fue planificado, diseñado y construido desde el año 2021, por lo cual se rige a cabalidad con la ordenanza anterior, nuestro proyecto no es nuevo, cuenta con una licencia aprobada desde el año 2021, se encuentra actualmente en construcción en nuestro caso con fecha 23/06/2021, DESINTECSA emitió la primera certificación arquitectónica con número 2021-412633-ARQ-ORD-01 del proyecto DIAMOND DESIGN, mediante la cual, se obtuvo la LMU20 2021-412633-02, emitida el 09/09/2021.

En todo el tiempo que ha transcurrido nos hemos visto afectados, ya que sin la obtención de la LMU 20, del proyecto modificador ampliatorio, no podemos tramitar la Propiedad Horizontal, por ende, los clientes no pueden acceder a los créditos bancarios y nosotros como promotores del proyecto no podamos realizar los pagos a las entidades bancarias, elevando los intereses y costos financieros. Por la compra de los dos pisos de aire, nosotros estamos a la espera de realizar el pago al municipio de más de \$350000.00, pero la Administración zonal Eugenio Espejo, no agiliza el procedimiento y la licencia respectiva de ZUAE, impidiendo que el municipio reciba el dinero para beneficio de la ciudad. (…)

Al respecto, 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



Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2023-0194-O

Quito, D.M., 19 de mayo de 2023

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 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)

Así mismo, el artículo 2265 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala:



Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2023-0194-O

Quito, D.M., 19 de mayo de 2023

“ 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)

De las normas descritas, se evidencia que existe una protección para las licencias metropolitanas urbanísticas en materia de edificación, disposiciones que fueron debidamente emitidas por el Concejo Metropolitano con el fin de precautelar el derecho a la seguridad jurídica, previsto en el artículo 82 de la Constitución, así como el principio de confianza legítima consagrado en el Código Orgánico Administrativo.

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.

Por lo expuesto, señora Administradora Zonal, en ejercicio de mi atribución prevista en el artículo 88, letra d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, en concordancia con lo previsto en el artículo 16 de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, de 8 de marzo de 2016, me permito solicitar la siguiente información:

1. A la Administradora Zonal Norte, que, dentro del plazo previsto en la normativa metropolitana vigente, se sirva remitir a este despacho un informe pormenorizado en el que se detalle la situación del proyecto descrito por el señor Hernán Rodrigo Andrade Rodas, Presidente de Construdiamond Constructores Asociados Cia. Ltda, con la respectiva justificación respecto del por qué no se habría emitido la respectiva licencia metropolitana urbanística cuando, aparentemente, se habría cumplido con la normativa metropolitana por parte del administrado.

Así mismo, por tratarse de una problemática recurrente en materia de licenciamiento, señor Secretario y señora Administradora Zonal, en concordancia con lo previsto en el artículo 18 de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, de 8 de marzo de 2016, me jueves 25 de mayo de 2023, a las 10h00, en el despacho de esta Concejalía, para abordar la problemática en referencia.

Atentamente,



Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2023-0194-O

Quito, D.M., 19 de mayo de 2023

Documento firmado electrónicamente

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

Referencias:
- GADDMQ-DC-AMGB-2023-0074-E

Anexos:
- Oficio MM Sta Clara.pdf

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: Diego Sebastian Cevallos Salgado	dcs	DC-AMGB	2023-05-19	
Revisado por: Diego Bladimir Vaca Flores	dbv	DC-AMGB	2023-05-19	
Aprobado por: Bernardo Abad Merchan	ba	DC-AMGB	2023-05-19	

