

**ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LA  
COMISIÓN DE USO DE SUELO**

**28 DE ABRIL DE 2016**

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los veintiocho días del mes de abril del año dos mil dieciséis, siendo las 10h42, se instalan en sesión extraordinaria, en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión, concejales: Sr. Jorge Albán, MSc. Patricio Ubidia, Sr. Marco Ponce y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la presencia de los señores concejal: Ing. Anabel Hermosa y Dr. Mario Granda.

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana; Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Abgs. Jhoana Mogrovejo y David Jácome, Arqs. María González, Rosa Elena Donoso, Pablo Ortega y Pablo Salme, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro; Dr. Nelson Muñoz e Ing. Jaime Gangotena, funcionarios de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Édison Burbano, funcionario de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMMOP; Dra. Daniela Pullas, funcionaria de la Agencia Metropolitana de Control; Arqs. Édison Cuaical y Darwin Loyola, funcionarios de la Administración Zonal La Delicia; Lic. Mariela Choez, Abg. Ana Zambrano y Dr. Álvaro Fiallos, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Sra. Catalina Andramuño, Dr. Marco Pazmiño e Ing. René Robalino, funcionarios del despacho del concejal Marco Ponce; Ing. Jorge Caicedo y Dr. Héctor Chávez, funcionarios del despacho del concejal Patricio Ubidia; Dr. Alejandro Cevallos, funcionario del despacho del concejal Eduardo Del Pozo; Abg. Patricio Torres, funcionario del despacho del concejal Mario Granda; Srs. Julia Almeida y Jimmy Sócala, funcionarios del despacho del concejal Carlos Páez; Sra. Gabriela Espín, funcionaria del despacho de la concejala Susana Castañeda; y, Sr. Jaime Guerrero, funcionario del despacho de la concejala Soledad Benítez.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día, se procede con su tratamiento.

**ORDEN DEL DÍA:**

**1. Conocimiento y resolución sobre las actas de las sesiones de la comisión realizadas en las siguientes fechas:**

- 27 de octubre de 2015;
- 2 de diciembre de 2015;
- 7 de diciembre de 2015; y,
- 29 de diciembre de 2015.

Las actas del 27 de octubre de y 29 de diciembre de 2015 quedan pendientes de aprobación ya que no se cuenta con el quorum reglamentario para el efecto.

Los señores concejales Jorge Albán, Marco Ponce, Patricio Ubidia y Sergio Garnica Ortiz, **resuelven:** aprobar las actas del 2 y 7 de diciembre sin observaciones.

**2. Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza Sustitutiva del Título III de la Ordenanza Metropolitana No. 308, que Establece el Régimen Administrativo de la Licencia Metropolitana Urbanística de Publicidad Exterior.**

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Indica que al no encontrarse presentes los representantes de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda no se puede tratar el tema por lo tanto, solicita que se aplique todo lo que estipula la Ordenanza Metropolitana No. 003; además agradece la presencia de los asesores de los señores Concejales, en particular al despacho de la concejala Soledad Benítez, quien ha realizado grandes aportaciones al proyecto normativo.

**3. Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012, que establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Terreno Urbano y Rural de Propiedad Privada en el Distrito Metropolitano de Quito.**

**Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastros:** Menciona que con la nueva Ordenanza se pretende profundizar sobre el Error Técnico Admisible de Medición para los predios en la ciudad de Quito, ya que se encuentran problemas en la coordinación entre las coordenadas establecidas en el catastro frente a las coordenadas que los profesionales topógrafos usan para realizar el relevamiento, por consiguiente se alarga el plazo y los proyectos inmobiliarios tienen una demora en la etapa de ejecución.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Indica que la propuesta de reforma, en donde se establece los rangos para la aplicación del ETAM sería la siguiente: del 1 a 2.500 m<sup>2</sup> el 10%, de 2.501 a 25.000 m<sup>2</sup> el 5%, de 25.000 a 100.000 m<sup>2</sup> el 2% y de 100.000 m<sup>2</sup> en adelante el 1%.

**In. Jaime Guerrero, funcionario del despacho de la concejala Soledad Benítez:** Indica que el Director Metropolitano de Catastros presentó un reglamento que establece un proceso simplificado de cómo la Dirección Metropolitana de Catastro puede hacer las rectificaciones de áreas, sugiere que se incorpore este procedimiento, el cual se detalla las pautas de como catastro realizaría el proceso de rectificación automático.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Indica que se debería verificar los topes y las áreas mínimas para tener el detalle de las áreas y porcentajes.

**Dr. Nelson Muñoz, funcionario de la Dirección Metropolitana de Catastro:** Indica que el artículo 481.1 menciona que el Gobierno Autónomo Descentralizado establecerá mediante Ordenanza el Error Técnico Aceptable de Medición y el procedimiento de regularización. Con la entrada en vigencia de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales se elimina la figura de regularización que sería la adjudicación y el precio a pagar, por lo tanto solo se rectifica la medición, el avalúo y el impuesto predial.

**Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana:** Indica que la norma mantiene al ETAM puesto lo que está establecido en el ETAM es un proceso de actualización automática, y lo

que supera el ETAM es un proceso administrativo pero sin el pago que establecía la anterior norma.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Menciona que la reforma al COOTAD por la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales indica que cuando el error técnico supere el ETAM, el Alcalde o la máxima autoridad que el delegue, establecerá un informe técnico que tiene tres alcances que son, rectificar la medición, rectificar el avalúo y rectificar el predial. Este informe se convierte en un acto resolutorio este se protocoliza y una vez notariado por último se inscribe en el Registro de la Propiedad.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Indica que el procedimiento está claro, por lo que las formulas planteadas no podrían ejecutarse, ya que el error técnico está establecido el 10% y en caso que se supere, se someterá a este procedimiento y esto es lo que se debe acoplar a la Ordenanza para que prevalezca lo que está establecido en la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

**Concejal Jorge Albán:** Solicita una aclaración de las excepciones, ya que no se aplica en las adjudicaciones realizadas por el IERAC, INDA, por la Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria; además de los bienes adquiridos por prescripción extraordinaria de adquisitiva de dominio.

**Dr. Alejandro Cevallos, funcionario del despacho del concejal Eduardo Del Pozo:** Indica que hay una cuestión jurídica puesto que la antigua ley de tierras baldías indica que todas las asignaciones realizadas por estos órganos en las que se encontrase un excedente el mismo pertenecerán al Estado y la Ley de Tierras y Territorios Ancestrales no modifica esta disposición.

En el caso de los bienes adquiridos por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el error de cálculo solo podrá ser subsanado por el Juez que dictó la sentencia.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Solicita que todo lo que manifestaron sea tomado en cuenta para incorporar en el proyecto normativo; y, se presente un nuevo texto con la mayor brevedad posible para que se pueda volver a conocer en la Comisión, señala que no hay discusión alguna en lo que se debe cumplir referente a la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

#### **4. Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza Reconocimiento de Edificaciones en el Distrito Metropolitano de Quito.**

**Arq. Rosa Elena Donoso, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que el proceso de reconocimiento es voluntario y el peticionario presenta una declaración juramentada en la que se asume todas las responsabilidades de las características estructurales de la edificación. (La presentación se adjunta a la presente acta como anexo 1)

**Concejal Jorge Albán:** Menciona que se debe revisar toda la Ordenanza, además establecer como prioridad las propiedades que tengan un grado de riesgo en caso de una eventualidad de fuerza mayor.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Manifiesta que esta Ordenanza se ha discutido en el seno de la Comisión de Uso de Suelo, quedando pendientes temas como: la dimensión de los volados para acordar lo que se va a acoger en el cuerpo normativo, sobre las tasas y dimensiones para exigir o no los estudios estructurales; frente al terremoto sucedido en días anteriores, se debe replantear esta Ordenanza para no establecer la responsabilidad solo al propietario que quiere regularizar su inmueble, sino dar instrumentos y generar exigencias mínimas para evitar posibles catástrofes a futuro.

**Concejal Mario Granda:** Menciona que no sabe si al exigir una declaración juramentada que garantice las estructuras de una vivienda se pueda evitar el riesgo, por lo cual solicita que se discuta el tema más a profundidad, además recalca la iniciativa de tratar el tema de los volados.

**Concejal Marco Ponce:** Indica que se debe centrar en la realidad de las construcciones, se debería supervisar el tema constructivo, así como verificar hace que tiempo fue realizada la construcción a través de una actividad vecinal. Solicita que esto sea incluido en la Ordenanza.

**Concejal Anabel Hermosa:** Indica que es pertinente que en las consideraciones se realice un análisis de la normativa internacional para cotejar con modelos exitosos planteados en otros países. Además hace referencia acerca del tema de control, si es que en la Ordenanza habrá una entidad específica que lo realice, o a su vez que haya un organismo municipal que de forma paulatina vaya planteando una cultura alrededor de la prevención.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Propone generar convenios con Universidades y Escuelas Politécnicas para que dentro de su malla curricular se puedan realizar estudios técnicos, sobre todo en barrios populares.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que uno de los objetivos del programa de mejoramiento y reforzamiento estructural es motivar a los propietarios a que formalicen su edificación bajo parámetros estructurales, pero no solo utilizar la herramienta de incentivo, sino también lo coercitivo, es decir, notificar al dueño del inmueble que no lo hace teniendo la herramienta de regularización.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Indica que la propuesta es una incorporación a la Ordenanza ya que no se contemplaba en las Ordenanzas anteriores, porque la regularización estaba sujeta a la voluntad del propietario del inmueble, se debe actuar a través de una notificación y que se mantenga el criterio de no sean oneroso los costos.

**Ing. Jaime Guerrero, Funcionario del despacho de la Concejala Soledad Benítez:** Indica que tiene que hacerse un estudio no solo de la estructura de los predios, sino a los materiales con los que se realizan las construcciones.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Menciona que es oportuno convocar a una mesa de trabajo con la participación de diferentes actores del sector inmobiliario y de la construcción.

**Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del Concejal Sergio Garnica Ortiz:** Menciona que va cambiando el espíritu de la Ordenanza que se formula para sustituir la Ordenanza Metropolitana

No. 434, ya que en lugar que sea un objetivo el reconocimiento voluntario que tiene que hacer cada propietario, el Municipio pasa a tener un rol protagónico en exigir que el mejoramiento estructural sea un requisito indispensable para cumplir con una normativa estructural, en consecuencia expresa que es razonable replantear todo el texto de la Ordenanza.

**Concejal Jorge Albán:** Indica que no se debe desestimar el acto voluntario, el crear la obligatoriedad le carga al Municipio de una gran tarea y capacidad de cumplimiento enorme, se debe establecer prioridades, ser selectivo en donde se puede establecer obligatoriedades y mantener un equilibrio con los esfuerzos voluntarios.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que la última etapa corresponde al proceso de inspecciones de reforzamiento estructural y obtención de licencia, una vez que un inmueble ha sido reforzado podría ser sujeto de un seguro contra futuros riesgos sísmicos y otros, además, de un seguro universal similar al SOAT.

Siendo las 12h17, y al haberse agotado los puntos del orden del día, se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión y la señorita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito.

Abg. Sergio Garnica Ortiz  
**Presidente de la Comisión de  
Uso de Suelo**

CF/VLJ

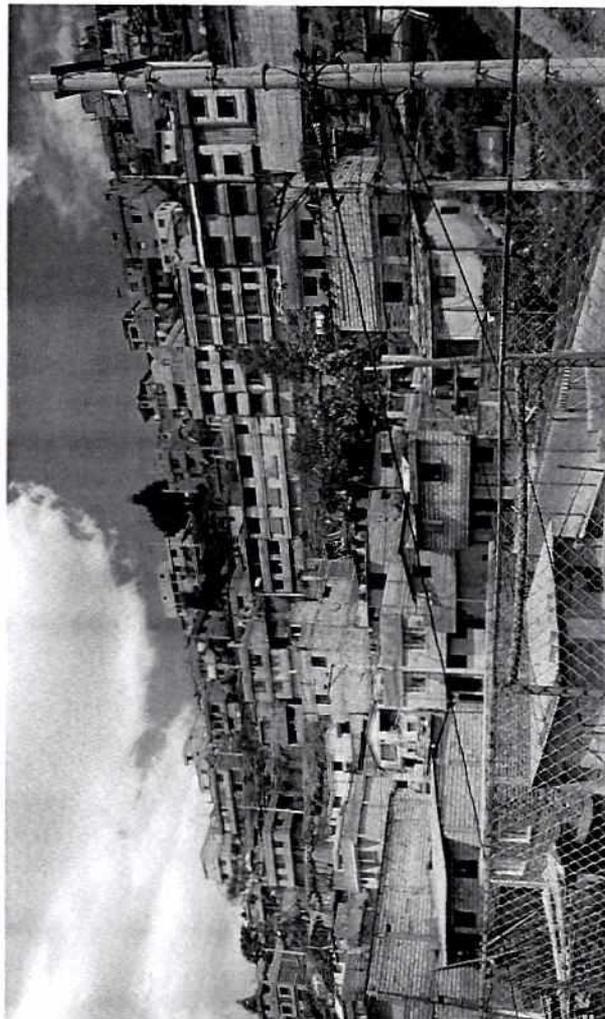
Abg. María Elisa Holmes Roldós  
**Secretaria General del Concejo  
Metropolitano de Quito**



1 ANEXO CON 8 FOJAS.

# ANEXO

# 1



<http://informal-quito.tumblr.com/>

## Revisión de la ordenanza que regula el proceso de reconocimiento de edificaciones informales

Arq. Jacobo Herdoiza  
Jueves , 27 de abril del 2016

Esquema de la presentación

1. Estado actual de la revisión de la ordenanza 434
2. Perfil de programa de mejoramiento y aseguramiento estructural de viviendas a ser reconocidas
3. Siguientes pasos

*f*

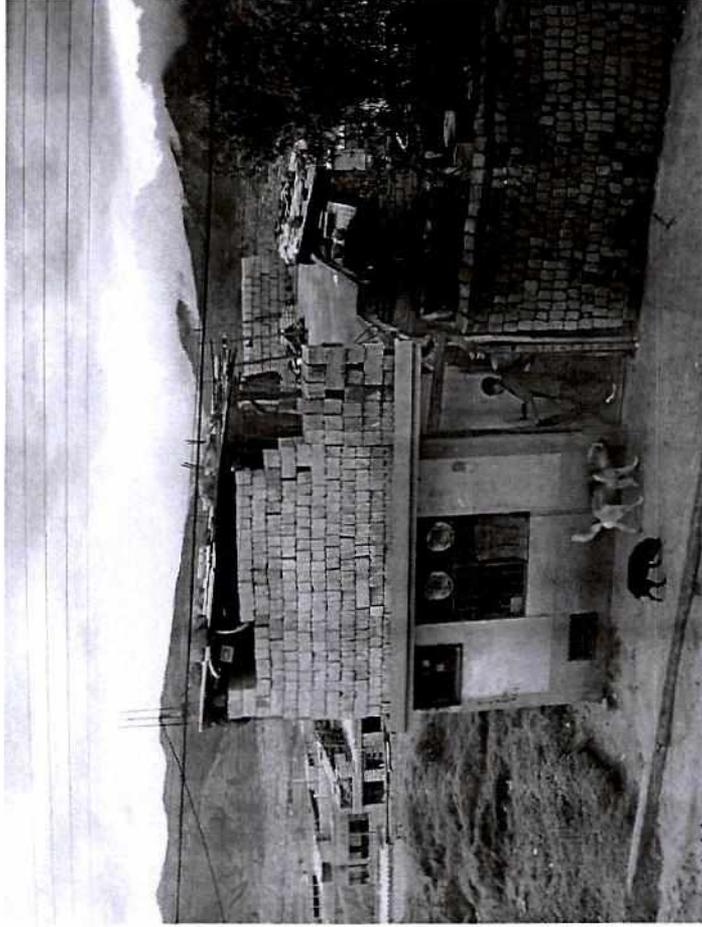
## 1. Estado actual de la revisión de la ordenanza de reconocimiento

Hasta hoy, la revisión ha mantenido la estructura de la Ord. 434:

- El proceso de reconocimiento es voluntario y el petionario presenta una declaración juramentada, en la que se asume todas las responsabilidades de las características estructurales
- Art. 13 del borrador de trabajo aclara:  
El reconocimiento de la edificaciones existente no implica bajo ningun concepto la aprobación de su proceso constructivo, calidad o cantidad de los materiales utilizados, las características estructurales y sismo resistentes. Eso es exclusiva responsabilidad del propietario.

Sin embargo...

En el contexto actual, luego de una emergencia provocada por un fenómeno natural ponemos a consideración de la comisión la oportunidad de exigir una evaluación y aseguramiento estructural de las edificaciones como una condición primordial para recibir la LMUREE



2. Perfil de programa de mejoramiento y reforzamiento estructural de viviendas a ser reconocidas

### **Objetivos ligados a estrategias del PDMOT-DMQ-2014**

El objetivo 5.C correspondiente a esta política, menciona la necesidad de enfocarse en el “Mejoramiento sistémico de las viviendas deficitarias y de los entornos edificados (barrios) como aporte a la disminución del déficit de vivienda y mejoramiento de la calidad de vida”. En base a este objetivo se establecen lineamientos estratégicos, dos de ellos:

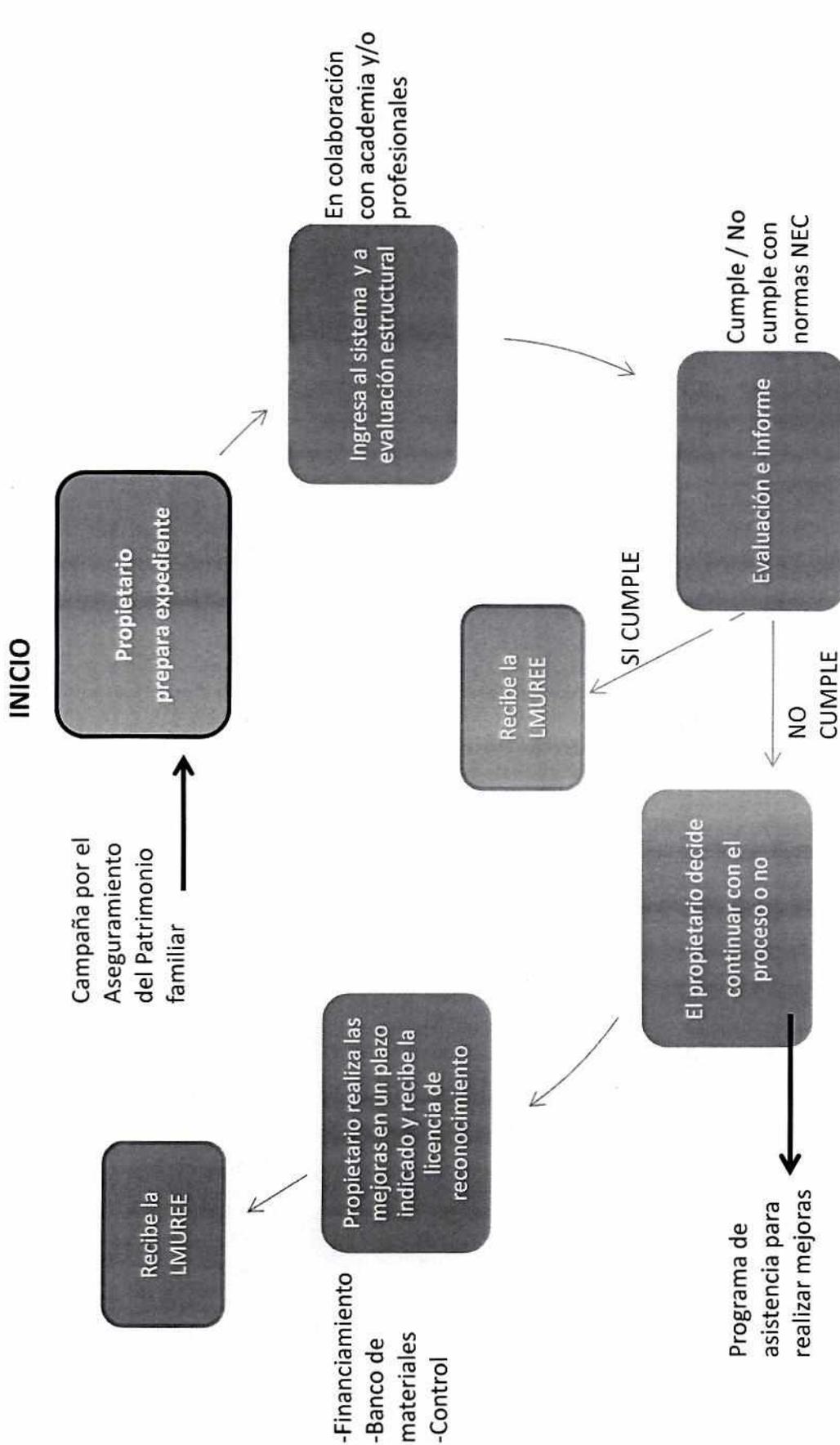
1. Instaurar un **proceso sistémico de reducción del déficit cualitativo** de vivienda con base en el desarrollo de acciones de mejoramiento de su calidad constructiva con financiación adecuada con base en acuerdos con el ente a cargo del desarrollo urbano y vivienda y con la participación de inversionistas y técnicos privados.
2. Instaurar **procesos sistémicos de mejoramiento integral de la calidad de los asentamientos** (a escala barrial) de modo concomitante con el mejoramiento de la calidad de la vivienda y con base en acuerdos con los actores públicos y privados antes mencionados.

2. Perfil de programa de mejoramiento y reforzamiento estructural de viviendas a ser reconocidas

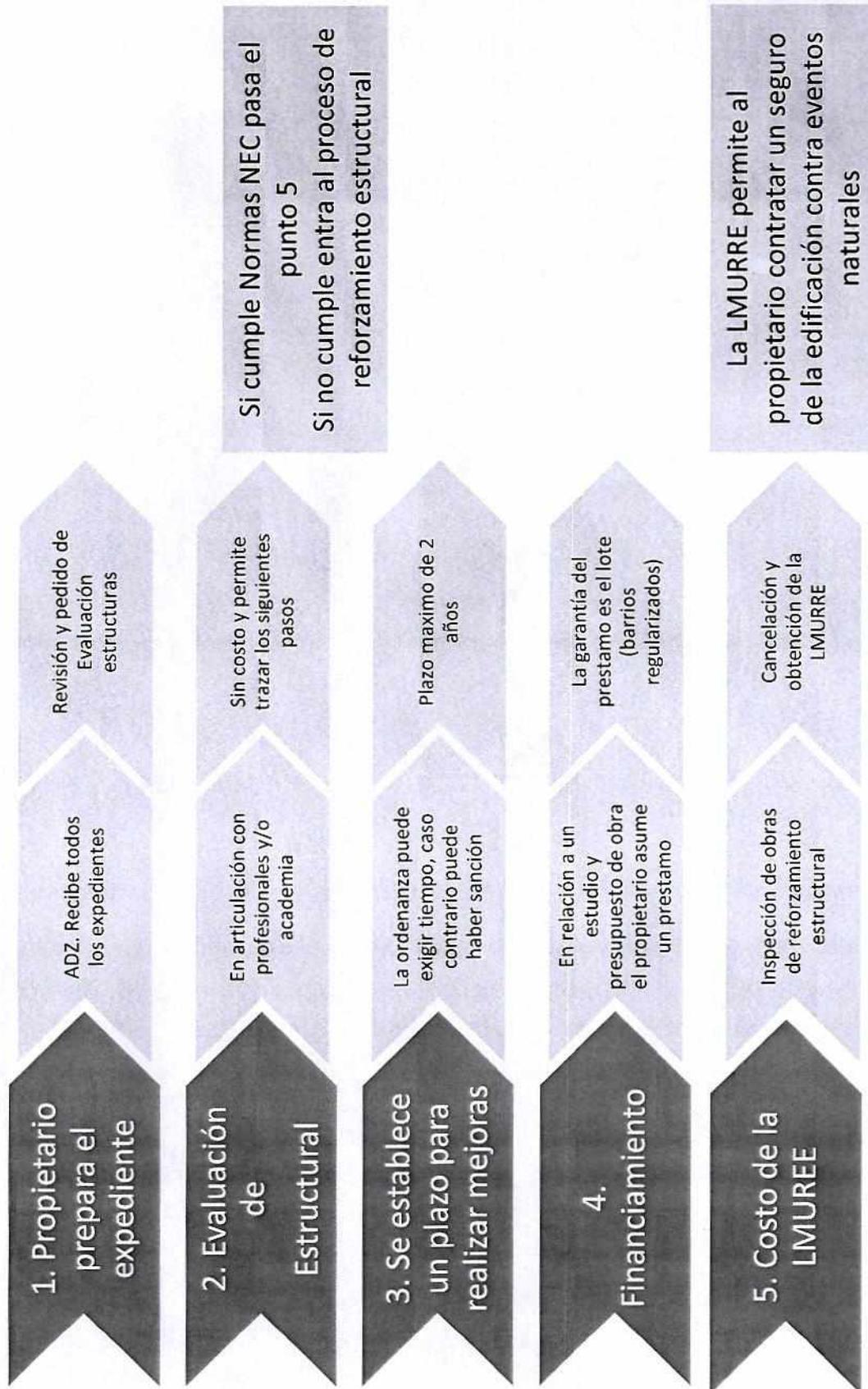
### **Objetivos de programa**

1. Motivar que los propietarios de edificaciones construidas formales de edificación se sujeten a la ordenanza (nueva Ord. 434) para asegurar su patrimonio familiar
2. Generar incentivos de colaboración público y privada y con universidades para realizar estudios y mejoramiento de la edificación a ser reconocida.
3. Incentivar el reconocimiento de las edificaciones en régimen de propiedad horizontal para lo cual generalmente se necesitan realizar mejoras en los espacios individuales, así como de uso y propiedad común.

## Cómo funcionaría una nueva Ord. 434?



## Cómo funcionaría una nueva Ord. 434?



### Cálculo del costo de la LMUREE

(Art. 14)

**LMRUE 1:** cuando la edificación se encuentra dentro del área máxima permitida por la zonificación vigente.

$$\text{LMUREE 1} = \text{AB1} \times \text{C1} \times \text{F1}$$

**AB1** = Área bruta total de construcción a ser reconocida hast el maximo permitido por la zonificación vigente (Cos total)

**C1** = Costo del m2 de construcción determinado por la instancia competente municipal

**F1** = Factor diferencial determiado de acuerdo al siguiente cuadro

AREA BRUTA DE CONSTRUCCION	FACTOR (F1)
1-120	0.9 x 1000
121-240	1.8 x 1000
241-600	2.4 x 1000
600 en adelante	3.6 x 1000

### Cálculo del costo de la LMUREE

(Art. 14)

**LMRUE 2:** se aplica para elementos de las edificaciones, como voladisos que sobrepasan las especificaciones de la normativa vigente y que se encuentran ocupando áreas como radios de curvatura, trazados viales aprobados y áreas que en total hacen que la edificación supere la construcción permitida

$$\text{LMUREE 2} = \text{AB2} \times \text{C21} \times \text{F2}$$

**AB2** = Área bruta total de construcción en exceso

**C1** = Costo del m2 de construcción determinado por la instancia competente municipal

**F1** = Factor diferencial determinado de acuerdo al siguiente cuadro

AREA BRUTA DE CONSTRUCCION	FACTOR (F2)
1-120	1.5%
121-240	2.5%
241-600	3.0%
600 en adelante	4.0%

### Cálculo del costo de la LMUREE

(Art. 14)

**LMRUE 3:** Es la sumatoria de LMUREE 1 + LMUREE 2 cuando la edificación no cumple con la normativa vigente

**LMUREE 3 = LMUREE 1 + LMUREE 2**



Dinámica de los profesionales y estudiantes involucrados:

**Universidades, facultades de ingeniería civil**

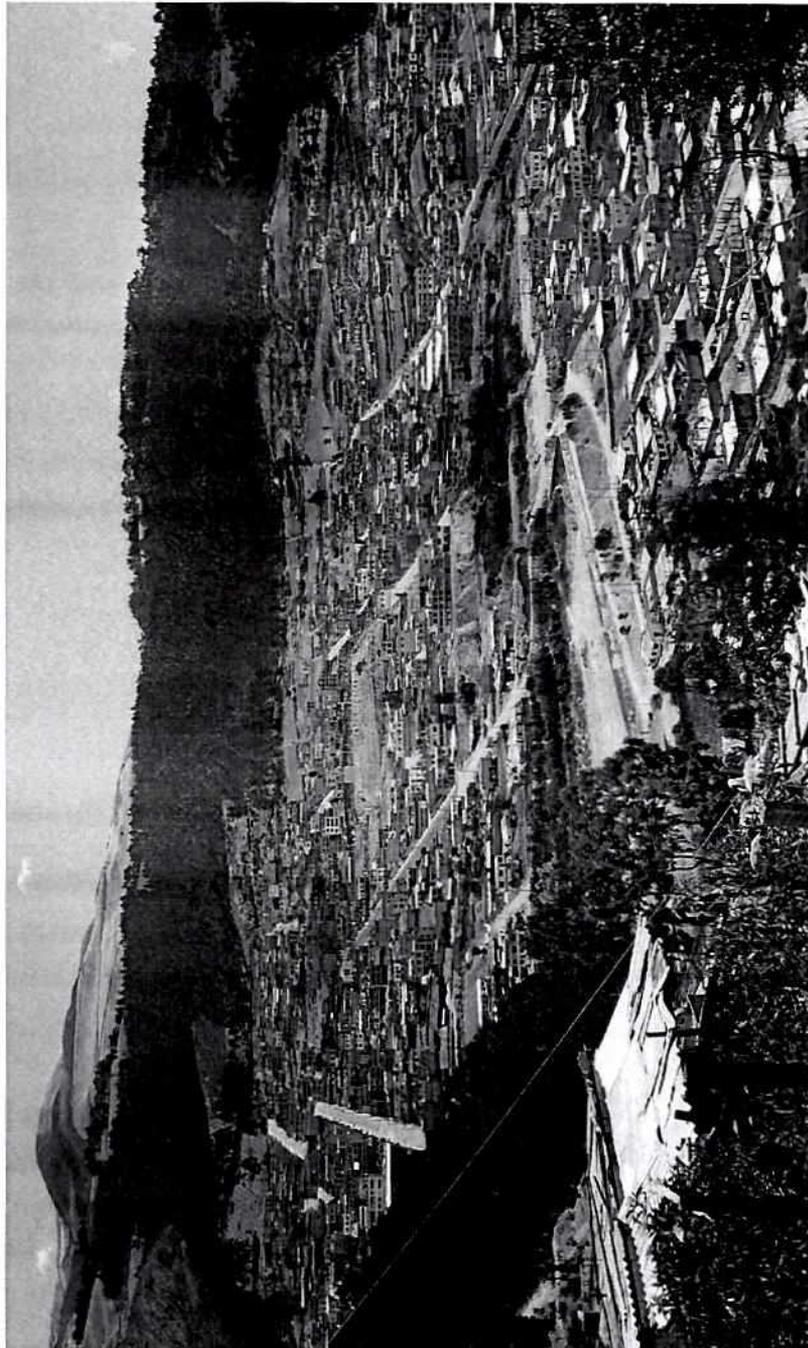
- De manera voluntaria en base a la obligación a realizar trabajos con la comunidad (Ley de Educación)



<p><b>APROVECHE LA ORDENANZA 434</b> <b>REGULA TU CASA</b></p>
<p>REQUISITOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* COPIA DE LA ESCRITURA</li> <li>* INFORME DE REGULACION METROPOLITANA</li> <li>* COPIA DE CEDULA Y PAPELETA DE VOTACION</li> <li>* PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL ACTUALIZADO</li> </ul>
<p>EL TRABAJO COMPRENDE:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* LEVANTAMIENTO DE ESTADO ACTUAL..</li> <li>* INFORME ESTRUCTURAL</li> <li>* PLANO TOPOGRAFICO GEOREFERENCIADO</li> <li>* TRAMITES EN MUNICIPIO</li> </ul>
<p>5121235 0998042815 0979062118</p>
<p>Av. De la Prensa N66-37 y Lizardo Ruiz, junto a la Administración Zonal La Delicia mitrazo@hotmail.com dicasaar@hotmail.com</p>

**Profesionales, generación de empleo**

### 3. Siguiendo pasos



<http://informal-quito.tumblr.com/>