



**ACTA DE LA SESIÓN No. 231 ORDINARIA DEL CONCEJO METROPOLITANO  
DE QUITO, DE 05 DE JULIO DE 2022**

Siendo las nueve horas con diez minutos del martes cinco de julio del año dos mil veintidós, se instala la sesión ordinaria del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, bajo la presidencia del Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, con la asistencia de las siguientes señoras y señores concejales:

<b>REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN</b>		
<b>NOMBRES</b>	<b>PRESENTE</b>	<b>AUSENTE</b>
1. Cjal. Bernardo Abad	✓	
2. Cjal. René Bedón		✓
3. Cjala. Soledad Benítez	✓	
4. Cjal. Juan Manuel Carrión	✓	
5. Cjal. Omar Cevallos	✓	
6. Cjala. Gissela Chalá		✓
7. Cjal. Marco Collaguazo	✓	
8. Cjala. Luz Elena Coloma		✓
9. Cjal. Eduardo Del Pozo		✓
10. Cjal. Juan Carlos Fiallo		✓
11. Cjala. Andrea Hidalgo	✓	
12. Cjala. Paulina Izurieta		✓
13. Cjala. Analía Ledesma		✓
14. Cjal. Fernando Morales	✓	
15. Cjala. Amparito Narváez	✓	
16. Cjal. Orlando Núñez		✓
17. Cjala. Blanca Paucar	✓	
18. Cjal. Luis Reina	✓	
19. Cjal. Luis Robles	✓	
20. Cjala. Mónica Sandoval		✓
21. Cjala. Brith Vaca	✓	
22. Dr. Santiago Guarderas Alcalde Metropolitano	✓	

Además, asisten los siguientes funcionarios:



Mgs. Freddy Erazo Costa

Administrador General

Mgs. Sandro Vallejo Aristizabal

Procurador Metropolitano

Abg. Pablo Santillán Paredes

Secretario General del Concejo  
Metropolitano de Quito.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Muy buenos días con las señoras y señores concejales, con los distintos funcionarios presentes en esta sesión.

Señor Secretario, a efecto de instalar la sesión No. 231 ordinaria del Concejo Metropolitano, sírvase constatar el quórum legal y reglamentario.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Sí señor Alcalde, buenos días señores concejales, señoras concejales.

Siendo las nueve horas con diez minutos se encuentren presentes en la sala trece miembros de Concejo Metropolitano, existe el quórum legal y reglamentario señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Muchas gracias señor secretario, en virtud de que existe el quórum legal y reglamentario, declaro instalada la sesión No. 231 del Concejo Metropolitano de Quito. Mi saludo respetuoso a los miembros del Concejo Metropolitano, a los señores distintos funcionarios de las Empresas Metropolitanas, al público presente y al público que sigue a través de los canales oficiales del Municipio.

Señor Secretario, sírvase dar lectura del orden del día.

**Ingresar a la sala de sesiones los concejales Sra. Gissela Chalá, Mgs. Analía Ledesma, Sra. Mónica Sandoval, Sra. Paulina Izurieta, Mgs. Juan Carlos Fiallo, Sr. Orlando Núñez, a las 09h12. (18 concejales).**

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Sí señor Alcalde, con su venia.

Previamente pido su autorización señor Alcalde para poder escuchar a los señores miembros del Concejo Metropolitano, respecto de las pantallas que están en sus curules. En el año 2020 la Secretaría General adquirió estos equipos tecnológicos para implementar el sistema del voto electrónico en un convenio que existe con la Asamblea



Nacional, lamentablemente todavía no ha podido ejecutarse y con el ataque a los sistemas informáticos, el tema viene retrasándose, sin embargo, hemos considerado aprovechar estas herramientas tecnológicas, de tal manera, que por el momento van a ser utilizadas únicamente como monitores, a efecto que las señoras y señores concejales puedan visualizar de manera nítida las presentaciones, las votaciones que se hacen en Concejo, así como la normativa que muchas veces son requeridas de parte de sus autoridades. En ese sentido, esperamos que hasta que se haga efectivo el proyecto de voto electrónico, en coordinación con la Dirección Metropolitana de Informática podamos hacer uso de estas herramientas tecnológicas para el mejor desenvolvimiento de las sesiones y en beneficio de que ustedes puedan visualizar con absoluta transparencia los documentos que desde la Secretaría General se manejan en el desarrollo de las sesiones. Con su venia señor Alcalde, doy lectura al orden del día de la sesión 231 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.

*“CONVOCATORIA A LA SESIÓN No. 231 - ORDINARIA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO. Por disposición del señor Alcalde Metropolitano, Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, al amparo de lo previsto en los artículos 90, letra c) y 318 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, convoco a usted a la Sesión No. 231 - Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, a realizarse el martes 05 de julio de 2022, a partir de las 09h00, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, para tratar el siguiente Orden del Día:*

*I. Himno a San Francisco de Quito.*

*II. Conocimiento y aprobación de las siguientes actas:*

*II.1 Acta de la sesión 195 Extraordinaria de 21 de diciembre de 2021; y,*

*II.2 Acta de la sesión 196 Ordinaria de 28 de diciembre de 2021.*

*III. Comisión General para recibir a los representantes de la Cámara de la Industria de la Construcción:*

- Santiago Tamayo Madera, Director Sector Inmobiliario; y,*
- Paola Romero Dueñas, Abogada de la Cámara de la Industria de la Construcción.*

*IV. Primer debate de los siguientes proyectos:*

*IV.1 Ordenanza Metropolitana que sustituye el Título I “Del Régimen Administrativo Del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso Del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, publicada en Registro Oficial Edición Especial, No. 902 de 07 de*



*mayo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. (Informe de Comisión No. IC-O-CUS-2022-058); y,*

*IV.2 Ordenanza Interpretativa al Libro I.2, Título II, que contiene Las normas sobre la pensión mensual de jubilación patronal del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de la Ordenanza Metropolitana No. 001 Código Municipal, sancionada el 29 de marzo de 2019. (Informe de Comisión No. IC-O-CPE-2022-003).*

Hasta ahí señor Alcalde, señores concejales la convocatoria y el orden del día de la sesión 231 Ordinaria del Concejo Metropolitano.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Gracias señor Secretario, en consideración tiene el uso de la palabra la concejala Soledad Benítez.

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** Buenos días con todas y con todos, un saludo especial a los compañeros y compañeras jubiladas y jubilados, por respeto a los compañeros quisiera solicitar un cambio en el orden del día. Que el punto IV.2 pueda pasar a antes sobre el tema del Régimen de Suelo, es decir, que sea el punto IV.1 después de las Comisiones Generales. Hasta ahí mi moción muchas gracias.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene apoyo la moción, tiene apoyo señor Secretario sírvase tomar votación.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Sí señor Alcalde con su venia. Las señoras y señores concejales por favor dígense consignar su voto respecto de la moción presentada por la concejala Soledad Benítez, en el sentido que el punto que consta en el orden del día IV.2, pase a ser el IV.1 y el obviamente el IV.1 pase a ser el número dos. Sírvase consignar su voto.

Señor operador, presente los resultados por favor.



NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN	BLANCO	AUSENTE
1. Cjal. Bernardo Abad	✓				
2. Cjal. René Bedón					✓
3. Cjala. Soledad Benítez	✓				
4. Cjal. Juan Manuel Carrión	✓				
5. Cjal. Omar Cevallos	✓				
6. Cjala. Gissela Chalá	✓				
7. Cjal. Marco Collaguazo	✓				
8. Cjala. Luz Elena Coloma					✓
9. Cjal. Eduardo Del Pozo					✓
10. Cjal. Juan Carlos Fiallo	✓				
11. Cjala. Andrea Hidalgo	✓				
12. Cjala. Paulina Izurieta	✓				
13. Cjala. Analía Ledesma	✓				
14. Cjal. Fernando Morales	✓				
15. Cjal. Amparito Narváez	✓				
16. Cjal. Orlando Núñez	✓				
17. Cjala. Blanca Paucar	✓				
18. Cjal. Luis Reina	✓				
19. Cjal. Luis Robles	✓				
20. Cjala. Mónica Sandoval	✓				
21. Cjal. Brith Vaca	✓				



22.Dr. Santiago Guarderas Alcalde Metropolitano	✓				
TOTAL	19	0	0	0	3

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Con su venia, proclamo resultados, señor Alcalde.

Diecinueve votos a favor de los diecinueve miembros del Concejo presentes. Ha sido aprobado el cambio del orden del día.

**RESOLUCIÓN:** El Concejo Metropolitano de Quito por unanimidad de los presentes (19 votos afirmativos), resuelve modificar el orden del día planteado, pasando el punto sexto:

*IV.2 Ordenanza Interpretativa al Libro I.2, Título II, que contiene Las normas sobre la pensión mensual de jubilación patronal del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de la Ordenanza Metropolitana No. 001 Código Municipal, sancionada el 29 de marzo de 2019. (Informe de Comisión No. IC-O-CPE-2022-003).*

**Para que sea tratado como punto IV.1 dentro de la presente sesión.**

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Gracias, tiene el uso de la palabra el concejal Omar Cevallos.

**Concejala Sr. Omar Cevallos:** Gracias señor Alcalde, compañeros concejales, concejalas, ciudadanía. Primero creo que el Concejo debe expresar un agradecimiento de manera general a todos los trabajadores de las empresas que durante el paro no permitieron que los servicios básicos sean vandalizados o destruidos y, que a la ciudadanía no le falte ninguno de los servicios básicos, un agradecimiento particular a la EPMAPS, a la EPMMOP, a la EMGIRS, a EMASEO, a Bomberos, creo que el Concejo debería algún momento reconocer esta labor que se hizo durante los dieciochos días en la ciudad de Quito. Lo otro señor Alcalde era la moción que ya presentó la concejala Benítez de cambio del orden del día que, creo que es importante, porque los señores jubilados, es una Ordenanza interpretativa, en donde creo que no va haber ningún problema por parte de los concejales, para que este beneficio llegue a todos los jubilados de las empresas. Y una vez que ya se han terminado todos estos problemas señor Alcalde, creo que hay que regresar a ver algunos problemas que están todavía pendientes y me refiero de manera particular el tema del EMGIRS. El EMGIRS en su exposición hace algunos meses, nos dio tiempos de cumplimientos de algunos temas que son sumamente importantes, como, por ejemplo, la consultoría sobre los taludes de los cubetos, como,



por ejemplo, todo lo que tiene que ver con el Modelo de Gestión de Residuos Sólidos, sin esto, nosotros estamos en una ciudad que tiene un peligro realmente grave del manejo de residuos sólidos, por lo tanto, yo solicito que en la próxima sesión comparezca la Gerente del EMGIRS, a que nos explique cómo están todos los avances que tiene que ver con esta empresa.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra la concejala Paulina Izurieta.

**Concejala Sra. Paulina Izurieta:** Buenos días alcalde Guarderas, compañeros concejales y concejalas. Realmente Alcalde con preocupación el 28 de junio solicité se trate una sesión extraordinaria de Concejo, el control de legalidad emitido por la Procuraduría General del Estado, con respecto al concurso de rutas y frecuencias, no he tenido respuesta. Sin embargo, usted sigue tomando decisiones por su cuenta sin respetar al Concejo Metropolitano, este tema es sumamente importante, porque se han generado derechos de los transportistas de lado y lado. ¿Qué va a pasar señor Alcalde?, ¿Cuándo va a tratar ese tema? Hay que recordarle que usted fue el Presidente de la Comisión de Movilidad, y en la Resolución 074 de Alcaldía, de su predecesor le dieron todas las competencias, sin embargo, usted se está dando de salvador del sector de transporte, no señor Alcalde, la parte importante de esta ciudad que es específicamente el transporte, no es un juego, hay que responder en este Concejo el tema de rutas y frecuencias. Usted tenía todos los poderes, usted fue parte del problema y la solución tiene darlo el Concejo, la máxima autoridad, le pido y le exhorto que en el siguiente Concejo tratemos este tema que es sumamente importante. Hasta ahí mi intervención señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Gracias concejala, en cuanto llegó el pronunciamiento de la Procuraduría General del Estado, he tomado contacto con la Comisión de Movilidad que es el órgano asesor del Concejo Metropolitano. He puesto en conocimiento de ellos el pronunciamiento, este día miércoles va a recibir la Comisión el informe de parte de la Secretaría de Movilidad, de la Procuraduría Metropolitana con respecto a la hoja de ruta, pero además de las Resoluciones que de carácter legislativos están establecidos, hay otras que corresponden al Ejecutivo y yo estoy cumpliendo mis tareas como Ejecutivo. Por consiguiente, estamos dando los pasos correlativos a lo que establece el Procurador General del Estado y también señora concejala, me he reunido con todo el transporte, que está de acuerdo en las acciones que de parte al Ejecutivo corresponde. Así que no estoy de salvador de nadie, estoy resolviendo un problema de muchos años en la ciudad. Tiene el uso de la palabra la concejala Andrea Hidalgo.



**Concejala Ing. Andrea Hidalgo:** Buenos días Alcalde, compañeras, compañeros concejales, funcionarios, ciudadanía. Señor Alcalde yo quisiera solicitarle se dé la comparecencia en esta misma semana para ver cómo avanza el proceso de Revisión Técnica Vehicular. Creo que es un tema muy importante viendo que no se está generando los turnos de manera adecuada, probablemente por el sistema, por la capacidad, creo que es importante que todos nosotros conozcamos cómo está el avance para que se dé soluciones a tiempo por este tema de la Revisión Técnica Vehicular y, luego la ciudadanía no tenga problemas por la generación de multas o por la misma capacidad que en este mismo momento no tiene las líneas que están siendo instaladas y que van estar operativas aparentemente el día de hoy en Bicentenario. Por favor yo eso le pediría que sea urgente y en esta misma semana, gracias Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Sí de acuerdo, no sé si en esta semana, pero para el próximo Concejo si va a estar lo de la Revisión Técnica Vehicular. Tiene el uso de la palabra la Vicealcaldesa Gissela Chalá.

**Concejala Sra. Gissela Chalá:** Gracias Alcalde buenos días con todos y todas. Precisamente iba en ese tenor sobre la imposibilidad de continuar con la sesión el día martes, porque nos quedamos sin quórum, entonces era muy importante poder retomar esa revisión y además se pudieran hacer los ajustes necesarios. Ya se habían procesado algunas observaciones, inclusive quedaron en enviar el informe que se estaba presentado y eso es fundamental. Una vez que he escuchado en que usted se ha comprometido en poner de manera inmediata, pues hasta mi intervención, gracias Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Gracias Vicealcaldesa, tiene la palabra el concejal Juan Carlos Fiallo.

**Concejal Mgs. Juan Carlos Fiallo:** Gracias señor Alcalde, un saludo cordial a usted a todas las concejales y concejales, funcionarios y público que nos ve por redes. Una intervención muy corta, he pedido por escrito a la Secretaría de Desarrollo Económico y Productivo que me facilite el Plan de Reactivación Económica de la ciudad y quisiera que se trate también aquí en el Concejo Metropolitano, para determinar con claridad hacia dónde vamos a ir y hacia qué sectores que se va a priorizar la reactivación. Esto porque no veo que exista un plan que aglutine todo, por eso sería mejor que la Secretaria nos diga cuál es el plan de reactivación económica y por favor si lo podríamos tratar en Concejo, para que todas las concejales y concejales podamos discutir acerca del mismo. Gracias señor Alcalde.





**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** De acuerdo señor Alcalde vamos a pedir esta presentación por parte de la Secretaría de Desarrollo Económico. Tiene el uso de la palabra la concejala Mónica Sandoval.

**Concejala Mónica Sandoval:** Muchas gracias señor Alcalde, colegas concejales, en el mismo sentido solicitado por la concejala Gissela Chalá y Andrea Hidalgo, respecto a la Revisión Técnica Vehicular es importante retomar la exposición que se estaba realizando el anterior día martes, pero con una ampliación. Es decir, que nos expliquen al Concejo Metropolitano, cuál es la hoja de ruta y cuáles son las fechas y responsables para el tema de la Revisión Técnica Vehicular. Tenía que iniciar de acuerdo a la recalendarización el 01 de julio, hoy es 05 de julio hoy, debía ya haberse en estos días revisado una cantidad de vehículos que obviamente no se están revisando en estos instantes. Hay que saber cuáles son las explicaciones del caso, cuáles son el número de líneas que vamos a tener y que deberían estar operativos, así como el cierre de los convenios con las anteriores operadoras y los concursos que se hayan subido. Gracias Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** De acuerdo, tiene el uso de la palabra la concejala Analía Ledesma, la última intervención.

**Concejala Mgs. Analía Ledesma:** Muchas gracias Alcalde, compañeras, compañeros concejales, funcionarios, público que nos escucha tengan un ustedes unos buenos días. Bueno yo me quiero sumar a la felicitación a los funcionarios que trabajaron durante los dieciochos días del paro, muchos lo hicieron con mucho ahínco y mucho sacrificio y gracias a eso la ciudad se mantuvo en pie. Sin embargo, Alcalde yo pienso que es importante que realicemos una reflexión casa dentro, porque las manifestaciones clamaban por seguridad, clamaban por empleo, clamaban por los precios de los combustibles, clamaban por el comercio justo. Y bueno pues esta ciudad tiene estos problemas desde hace mucho tiempo atrás y ahora desde que yo estoy en la Comisión de Desarrollo Económico, que de hecho Juan Carlos ha hecho el mismo pedido a la Secretaría de Desarrollo Productivo espero que llegue lo más pronto posible, incluso fue una Resolución de la comisión con los compañeros concejales, al mismo que hicimos un exhorto para los temas tributarios que son de su competencia. Pero yo me quiero referir específicamente al comercio justo, que tengo entendido que las ferias se encuentran paralizadas en este momento, entonces sería bueno que tome nota y se reactiven las ferias de comercio justo. Y también usted sabe que hay el Evento Mundial del Comercio Justo en octubre, que tendríamos que ya ver qué es lo que está pasando, veo que es un tema que está relegado y sería importante que se tome nota, porque es un evento mundial, es un evento grande, es un evento donde Quito se pone como capital del comercio justo y pienso que todos deben hacer tarea para ser consumidores del comercio justo. Adicionalmente, el tema de la educación que también fue uno de los pedidos de la



marcha, pienso que el Municipio también tiene mucho tema pendiente con la educación, entonces que se retome todos los clamores de los colegios municipales. Al mismo tiempo, también me gustaría Alcalde que el tema de la seguridad con tanto fervor que se trabajaba en el COE Metropolitano y todo, pues entonces que se retome, porque la gente reclama por la seguridad y es uno de los problemas más grandes de la capital en este momento. Entonces eso sería Alcalde, muchísimas gracias.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:**

Gracias concejala Analía Ledesma yo quiero agradecerle por estos aportes. Exactamente creo que uno de los temas que el Concejo Metropolitano puede ayudar mucho y estamos trabajando en una propuesta por parte de la Secretaría de Educación es ver la posibilidad si podemos abrir una jornada en las Unidades Educativas Municipales, para que podamos dar acceso a un mayor número de personas. Estamos trabajando y queremos presentar al Concejo Metropolitano una propuesta para que al menos en ciertas unidades educativas, podamos permitir un ingreso mayor, una jornada más de estudiantes en las que podamos atender a grupos de atención prioritaria y también al público en general. Creo que estamos en capacidad, esto también lo vamos a presentar como parte de la Reforma Presupuestaria y podamos ya estudiando toda esta posibilidad de que podamos permitir un mayor número de personas que puedan, de los cupos que fueron objeto del sorteo, pero que podríamos dar mayor capacidad de permitir el acceso de estudiantes a la educación municipal. Finalmente, el concejal Luis Reina tiene el uso de la palabra.

**Concejal Luis Reina:** Buenos días a todos y todas. Al escuchar el agradecimiento y felicitación a todos los trabajadores municipales, porque se mantengan los servicios en la ciudad, me motivaron, no estaba previsto intervenir, me motivaron a expresar en voz alta el reconocimiento y el agradecimiento a quienes hicieron de centros de acogida a los ciudadanos ecuatorianos que vinieron a Quito en expresión de su derecho a la rebeldía. Un reconocimiento especial a la Universidad Salesiana, un reconocimiento especial a la Universidad Central, a sus estudiantes, a sus docentes, a su personal administrativo a quienes posibilitaron a que tengan un espacio de seguridad, de paz y alimentación. Fue particular esa actitud humanitaria. A la vez de ratificar el reconocimiento a los servidores públicos, creo que también a quienes hicieron posible que los quiteños no quedemos desabastecidos, entre ellos a los Mercados Municipales y a los obreros, trabajadores y campesinos que producen los alimentos y que pese a todas las condiciones adversas no dejaron de abastecernos. Digo me sentí motivado al tener tres intervenciones en ese sentido y me parece incompleto si no se reconoce la labor humanitaria de las universidades y de quienes abastecen a la ciudad. Solo eso quería decir, muchas gracias.



**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Por favor señor Secretario sírvase tomar votación del orden día.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Sí señor Alcalde con su venia. Las señoras y señores concejales por favor dígnese consignar su voto respecto de la aprobación del orden del día, con el cambio aprobado en el sentido de que el punto IV.2 pase a ser IV.1 y viceversa y el resto de puntos tal como ha sido propuesto por el señor Alcalde. Por favor dígnese consignar su voto.

Presente resultados señor operador.



NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN	BLANCO	AUSENTE
1. Cjal. Bernardo Abad	✓				
2. Cjal. René Bedón					✓
3. Cjala. Soledad Benítez	✓				
4. Cjal. Juan Manuel Carrión	✓				
5. Cjal. Omar Cevallos	✓				
6. Cjala. Gissela Chalá	✓				
7. Cjal. Marco Collaguazo	✓				
8. Cjala. Luz Elena Coloma					✓
9. Cjal. Eduardo Del Pozo					✓
10. Cjal. Juan Carlos Fiallo	✓				
11. Cjala. Andrea Hidalgo	✓				
12. Cjala. Paulina Izurieta	✓				
13. Cjala. Analía Ledesma	✓				



14.Cjal. Fernando Morales	✓				
15.Cjal. Amparito Narváez	✓				
16.Cjal. Orlando Núñez	✓				
17.Cjala. Blanca Paucar	✓				
18.Cjal. Luis Reina	✓				
19.Cjal. Luis Robles	✓				
20.Cjala. Mónica Sandoval	✓				
21.Cjal. Brith Vaca	✓				
22.Dr. Santiago Guarderas Alcalde Metropolitano	✓				
<b>TOTAL</b>	19	0	0	0	3

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Con su venia proclamo resultados señor Alcalde, 19 votos a favor de 19 miembros del Concejo Metropolitano presentes en la sala.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Gracias señor Secretario, primer punto del orden del día.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:**

**I. Himno a San Francisco de Quito.**

\*\*\*\*\*

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Señor Secretario el segundo punto del orden del día.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:**

**II. Conocimiento y aprobación de las siguientes actas:**

**II.1 Acta de la sesión 195 Extraordinaria de 21 de diciembre de 2021.**

En Secretaría General se han recibido las observaciones de parte del señor concejal Juan Manuel Carrión, las mismas que han sido debidamente incorporadas al acta correspondiente señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Por favor el acta 195.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Si señor Alcalde, las señoras y señores concejales por favor dígnese en consignar su voto respecto a la



aprobación del Acta de la sesión 195 Extraordinaria de 21 de diciembre de 2021, con las observaciones que fueron incorporadas a la misma.

Presente resultados señor operador.



NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN	BLANCO	AUSENTE
1. Cjal. Bernardo Abad	✓				
2. Cjal. René Bedón					✓
3. Cjala. Soledad Benítez			✓		
4. Cjal. Juan Manuel Carrión	✓				
5. Cjal. Omar Cevallos			✓		
6. Cjala. Gissela Chalá			✓		
7. Cjal. Marco Collaguazo	✓				
8. Cjala. Luz Elena Coloma					✓
9. Cjal. Eduardo Del Pozo					✓
10. Cjal. Juan Carlos Fiallo			✓		
11. Cjala. Andrea Hidalgo			✓		
12. Cjala. Paulina Izurieta	✓				
13. Cjala. Analía Ledesma			✓		
14. Cjal. Fernando Morales	✓				
15. Cjal. Amparito Narváez	✓				
16. Cjal. Orlando Núñez	✓				
17. Cjala. Blanca Paucar			✓		



18.Cjal. Luis Reina			✓		
19.Cjal. Luis Robles	✓				
20.Cjala. Mónica Sandoval	✓				
21.Cjal. Brith Vaca	✓				
22.Dr. Santiago Guarderas Alcalde Metropolitano	✓				
<b>TOTAL</b>	11	0	8	0	3

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Con su venia señor Alcalde proclamo resultados, 11 votos a favor, 8 abstenciones, 3 ausencias, 19 legisladores presentes, ha sido aprobada el Acta señor Alcalde.

**RESOLUCIÓN:** El Concejo Metropolitano de Quito por mayoría de los presentes (17 votos afirmativos), resuelve aprobar el Acta de la sesión 195 Extraordinaria de 21 de diciembre de 2021, del Concejo Metropolitano de Quito.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Gracias señor Secretario, Acta 196.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:**

#### **II.2 Acta de la sesión 196 Ordinaria de 28 de diciembre de 2021.**

En Secretaría General se han recibido las observaciones de los señores concejales Juan Manuel Carrión, Andrea Hidalgo y Omar Cevallos, las mismas que han sido debidamente incorporadas al Acta de la sesión 196 Ordinaria, señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene el uso de la palabra el concejal Luis Reina. No. Por favor tome votación señor Secretario.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Sí señor Alcalde, por favor las señoras y señores concejales dígnese consignar su voto respecto de la aprobación del Acta de la sesión 196 del 28 de diciembre, con las observaciones que han sido incorporadas a la misma.

Señor operador por favor presente los resultados.



NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN	BLANCO	AUSENTE
1. Cjal. Bernardo Abad	✓				
2. Cjal. René Bedón					✓
3. Cjala. Soledad Benítez	✓				
4. Cjal. Juan Manuel Carrión	✓				
5. Cjal. Omar Cevallos	✓				
6. Cjala. Gissela Chalá	✓				
7. Cjal. Marco Collaguazo	✓				
8. Cjala. Luz Elena Coloma					✓
9. Cjal. Eduardo Del Pozo					✓
10. Cjal. Juan Carlos Fiallo			✓		
11. Cjala. Andrea Hidalgo	✓				
12. Cjala. Paulina Izurieta	✓				
13. Cjala. Analía Ledesma	✓				
14. Cjal. Fernando Morales	✓				
15. Cjal. Amparito Narvárez	✓				
16. Cjal. Orlando Núñez			✓		
17. Cjala. Blanca Paucar	✓				
18. Cjal. Luis Reina	✓				
19. Cjal. Luis Robles	✓				
20. Cjala. Mónica Sandoval	✓				
21. Cjal. Brith Vaca	✓				



22.Dr. Santiago Guarderas Alcalde Metropolitano	✓				
<b>TOTAL</b>	17	0	2	0	3

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Con su venia proclamo resultados señor Alcalde, 17 votos a favor, 2 abstenciones, 3 ausencias, 19 miembros de Concejo Metropolitano presentes ha sido aprobada el acta.

**RESOLUCIÓN:** El Concejo Metropolitano de Quito por mayoría de los presentes (17 votos afirmativos), resuelve aprobar el Acta de la sesión 196 Ordinaria de 28 de diciembre de 2021, del Concejo Metropolitano de Quito.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tercer punto del orden del día señor Secretario.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:**

- a. **Comisión General para recibir a los representantes de la Cámara de la Industria de la Construcción, Santiago Tamayo Madera, Director Sector Inmobiliario; y, Paola Romero Dueñas, Abogada de la Cámara de la Industria de la Construcción.**

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Adelante por favor.

**Sale de la sala de sesiones el concejal Sr. Omar Cevallos e ingresa el concejal Dr. René Bedón, a las 09h43. (18 concejales).**

**Sr. Santiago Tamayo Madera, Director Sector Inmobiliario:** Señor Alcalde, señoras y señores concejales muchas gracias por recibirnos en Comisión General, estamos muy agradecidos por el tiempo que nos han dado para atenderlos. Hemos solicitado esta Comisión General, porque compartimos un proyecto y versión de ciudad sostenible, con instrumentos adecuados de planificación, como son las Ordenanzas de Plan de Uso y Gestión de Suelo y Régimen Administrativo del Suelo. Pensamos que la vivienda debe ser asequible para todos los ciudadanos y que los mismos puedan desempeñar todas sus actividades económicas. Las múltiples actividades económicas que se desarrollan en la ciudad, desde aquellas familias que quieren tener su casa propia, hasta los grandes proyectos que puedan ser inmobiliarios, comerciales, industriales, de salud, educación, etc. Es de interés de la ciudadanía que el PUGS entre en vigencia para un desarrollo de la ciudad. Se garantice así seguridad jurídica. Al ser estas Ordenanzas de





tanta importancia en las actuales circunstancias, se han generado inquietudes en cuánto a su aplicabilidad. No sabemos si las herramientas contenidas en las 42 disposiciones transitorias que contiene el PUGS están listas para ser implementadas. Este importante cambio requiere que la ciudad no se paralice, que la ciudad continúe en su ejecución, en su normal actividad. No hemos tenido respuesta a sendos oficios que hemos mandado a las diferentes Secretarías del Municipio informándonos y para saber y conocer el estado y avance de las transitorias. Nos hacemos entre otras algunas preguntas, según el PUGS y el borrador del Régimen del Suelo, el Operador Urbano debe cobrar concesiones onerosas por suelo creado. ¿Está listo completamente funcional y operativo este nuevo órgano del Municipio? Para poder otorgar permisos de construcción y rehabilitación se debe contar con la determinación concreta de las afectaciones específicas, por lo que los predios se quedan bloqueados; al respecto, ¿está listo para la aprobación el Plan Vial del Distrito Metropolitano de Quito? Para la aplicación del nuevo Plan que cambia sustancialmente términos, procesos y requisitos del anterior PUOS, se requiere importantes actualizaciones y la integración de los diferentes temas informáticos a través de los que se administra la información y los procedimientos. ¿Están listo y funcionales estos sistemas? ¿Han sido capacitados los funcionarios responsables en su operación, uso y administración? Esperamos que estas se encuentren listas. Estas son algunas de las inquietudes de varias que tenemos, ojalá estén listas, pero en caso de que no lo estuvieran, traemos una sugerencia que pensamos que puede dar viabilidad a la aplicación de PUGS, sin que se interrumpan aprobaciones y licenciamientos y la actividad que la ciudad requiere. Estos trámites de licenciamiento del LMU y LUAES se pueden paralizar por falta de sistemas informáticos, proceso de cobro de concesiones onerosas, de derechos y emisión de IRM o ICUS. Recordemos que es fundamental el bienestar de los ciudadanos, que la ciudad requiere de inversión para generar empleo y vivienda, que sea asequible para toda la gente, que muchos puedan cumplir ese sueño de tener vivienda propia y que el Municipio se beneficie de los impuestos que a futuro va a recibir perennemente. A continuación, queremos exponer esta alternativa que ha sido analizada y estudiada y que podría dar una salida para la inmediata aplicación de PUGS. Reitero en caso de que no estén listas todas las transitorias y las herramientas para poner en vigencia esta Ordenanza. Agradezco su atención el tiempo que nos han asignado, doy paso a Paola que les expondrá.

**Abg. Paola Romero Dueñas, Cámara de la Industria de la Construcción:** Buenos días señor Alcalde, señoras y señores concejales, representantes de la silla vacía y al público presente. Voy a exponer cómo ha sido formulado y pensado el Régimen Transitorio para la entrada en vigencia del PUGS, desde la aprobación del PUGS que se efectuó en el mes de septiembre del año anterior y cuál es la propuesta que nosotros tenemos, como decía



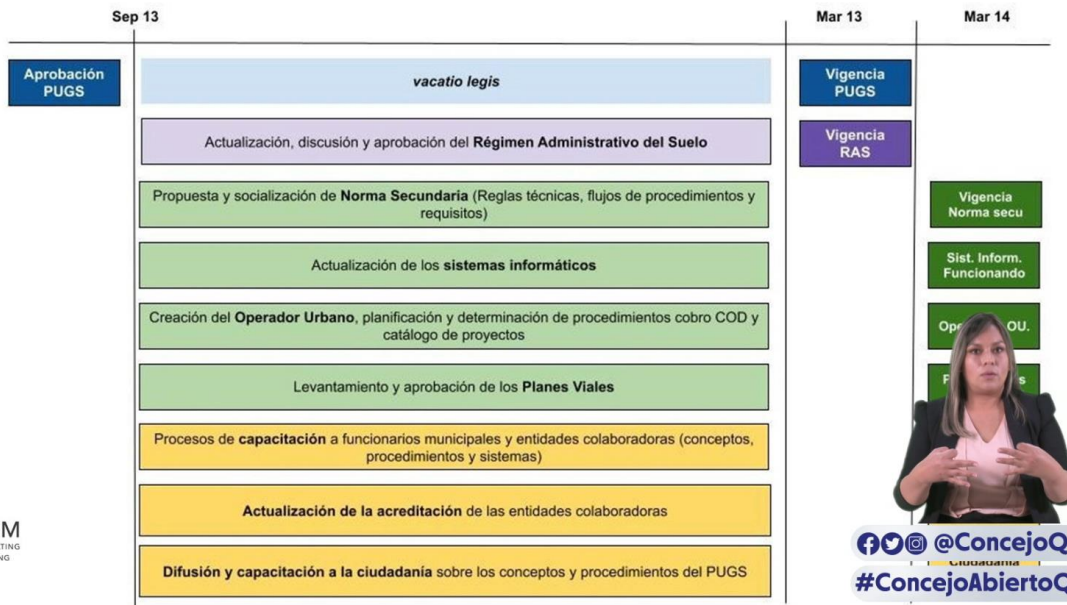
Santiago en caso de que no se alcanzara a cumplir con la ejecución de todo el Régimen Transitorio contenido en la Ordenanza 001. En este primer gráfico lo que vemos es que el PUGS se aprobó en septiembre del año 2021 y se estableció una *vacatio legis* que quiere decir que no entro en vigencia inmediatamente ese plan, mientras se llevaban cabo ciertas acciones por parte de la Municipalidad para el que el PUGS pueda ser implementado Obviamente la primera y más importante es la construcción y la discusión del Régimen Administrativo del Suelo, que será discutido el día de hoy en primer debate, sin embargo, no es suficiente que se apruebe el Régimen de Suelo para que el PUGS pueda ser implementado. Desde el análisis que se realizó por parte de la Municipalidad y de este Concejo Metropolitano se identificaron una serie de transitorias, 41 en total, en donde se establecieron cuáles son las acciones que la Municipalidad tenía que efectuar y adecuar para que sea implementando este nuevo plan que cambia en gran medida las lógicas que se venían aplicando por los últimos 10 o 15 años con la vigencia del PUOS, que es el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

A breves rasgos lo que se estableció en ese Régimen Transitorio es que tenía trabajarse en el desarrollo de la normativa secundaria que es tanto procedimental como de reglas técnicas que tendrán que ser aplicadas para los procedimientos de licenciamiento, la actualización de los sistemas informáticos, la creación del Operador Urbano y su puesta total en funcionamiento, el levantamiento y aprobación de los planes viales y por supuesto también y muy importante los procesos de capacitación a los funcionarios municipales y de las entidades colaboradoras que son quienes que revisan los procesos de licenciamiento, la actualización de las entidades colaboradoras según las nuevas funciones que le asigne el Plan de Uso y Gestión de Suelo y la difusión y capacitación a la ciudadanía, para que se entienda esta nueva lógica del PUGS.

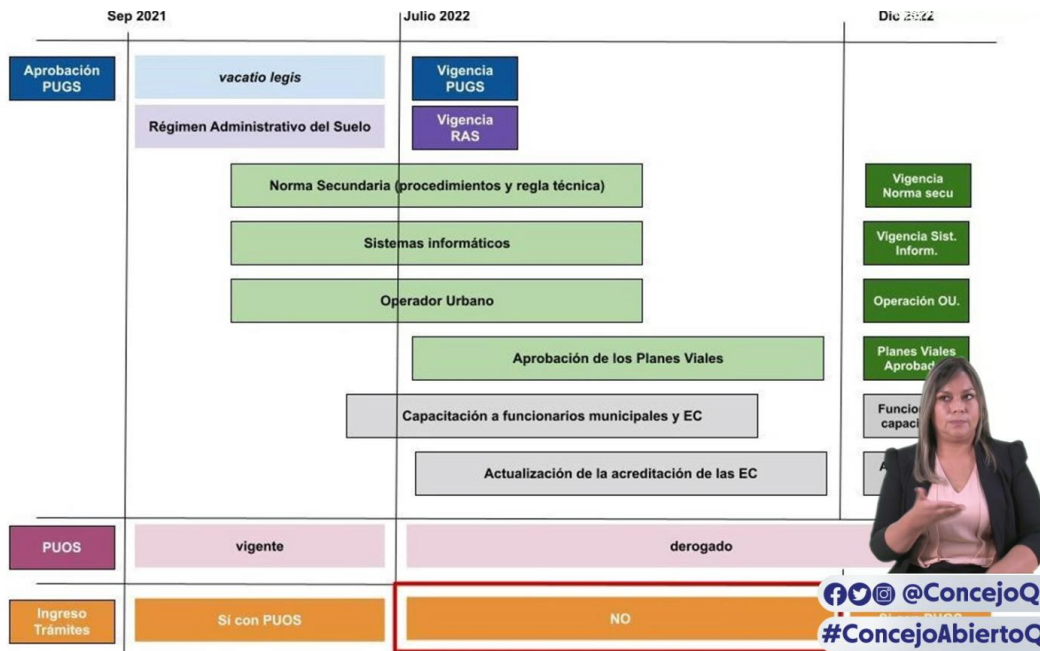
Todo esto tenía que haber estado listo supuestamente hasta el mes de marzo, fecha en la que debió haberse aprobado según la disposición transitoria primera de la Ordenanza 001 del Régimen Administrativo de Suelo, el día siguiente, según ese diseño del Régimen Administrativo entraban en vigencia todo el resto de acciones que venía trabajando el Municipio y tenía que venir trabajando por los seis meses que tenía que durar la *vacatio legis*.



**RÉGIMEN TRANSITORIO ORDENANZA METROPOLITANA NO. 001**



[f](#)
[t](#)
[@](#)
**@ConcejoQuito**  
**#ConcejoAbiertoQuito**



[f](#)
[t](#)
[@](#)
**@ConcejoQuito**  
**#ConcejoAbiertoQuito**

Ahora la realidad en la que nos encontramos es que no se aprobó en los seis meses el Régimen Administrativo de Suelo y si bien ha habido avances sustanciales, tanto en texto del Régimen Administrativo, así como en varios de las acciones que están contenidas en el Régimen Transitorio.

Lo que tenemos a la fecha es que siguen vigencia la *vacatio legis*, estando ahorita en el mes de julio del año 2022 y como decía tenemos avances, tanto en la normativa



secundaria como de los procedimientos y de las reglas técnicas de los sistemas informáticos y del operador urbano.

De lo que tenemos entendido no existe todavía avances en lo que es la aprobación de los planes viales, la capacitación de los funcionarios municipales y de las entidades colaboradoras entendemos ha sido bastante limitada e inicial y la actualización de la acreditación del trabajo de las entidades colaboradoras no podrá iniciar hasta que no se apruebe el Régimen Administrativo del Suelo y, entonces esto nos pone en un riesgo como ciudad que se grafica en la presente lámina. Mientras está vigente la *vacatio legis* no hay riesgo de absolutamente ninguna paralización, porque está vigente el PUOS, entonces los trámites pueden seguir ingresando bajo el Régimen del PUOS, sin embargo, en el momento que entre en vigencia el Régimen Administrativo del Suelo conjuntamente con el Plan de Uso de Gestión de Suelo, quedará derogado el PUOS y si es que no está ya concluido todas las acciones correspondientes el régimen transitorio, no podrían tener viabilidad los trámites con la vigencia del PUGS y entonces corremos el riesgo de que exista una paralización.

Es importante mencionar que este tipo de paralizaciones ya se han dado anteriormente en esta ciudad, con actualizaciones anteriores del PUOS, hasta que el PUOS se cargue a los sistemas del IRM, hemos tenido hasta tres meses de paralizaciones de trámites y con, por ejemplo, la aprobación de la Ordenanza 003 se tuvo que esperar más de seis meses para que se pueda hacer justamente la actualización de la acreditación de las entidades colaboradoras para el funcionamiento de la Ordenanza en Pleno. Entonces sabemos que este tipo de cosas pueden suceder y ante la crisis económica profunda que atraviesa la ciudad de Quito y con los efectos del paro que los vamos a vivir recién en las próximas semanas y meses, nuevamente desde el punto de vista de la crisis económica consideramos que no es posible, no es factible que la ciudad pierda un solo día autorizando el ejercicio de las actividades económicas que se autorizan principalmente a través de los siguientes actos.

**Ingresar a la sala de sesiones el concejal Sr. Omar Cevallos, a las 09h49. (19 concejales).**



## Implementación mínima del PUGS para evitar la paralización de la ciudad



Estos son los actos que no pueden detenerse, estamos hablando de los informes que son el IRM y el ICUS y también otro tipo de informes como por ejemplo los accidentes geográficos y los replanteos viales. En cuanto a las autorizaciones regulares tenemos las licencias de construcción, tanto para trámites menores como mayores, las licencias de habilitación tanto, para subdivisiones como urbanizaciones y por supuesto las LUAES que licencian todas las actividades económicas.

Y adicionalmente, también es fundamental para la rehabilitación económica que se mantengan habilitados los procesos de edificabilidad que se dividen en dos, la compra de pisos y la compra de COS PB, este una implementación mínima que tiene que existir del PUGS, porque el PUGS tiene un montón de nuevos instrumentos de planificación, de planeamiento y de gestión que son completamente nuevos para la normativa metropolitana y que tendrán que ser implementados en el tiempo, por ejemplo, las unidades de actuación urbanística o el banco de suelos, todos estos instrumentos fundamentales de este nuevo Plan, pero si es que no son implementados desde el primer día de la vigencia del Plan, puede no ser tan grave, porque la ciudad todavía no los viene utilizando y no son claves en este momento particular para seguir dando viabilidad en la reactivación económica, sin embargo, lo que vemos en pantalla son los procedimientos administrativos que no se pueden detener, porque son de los cuales dependen el ejercicio de todas las actividades económicas en la ciudad.

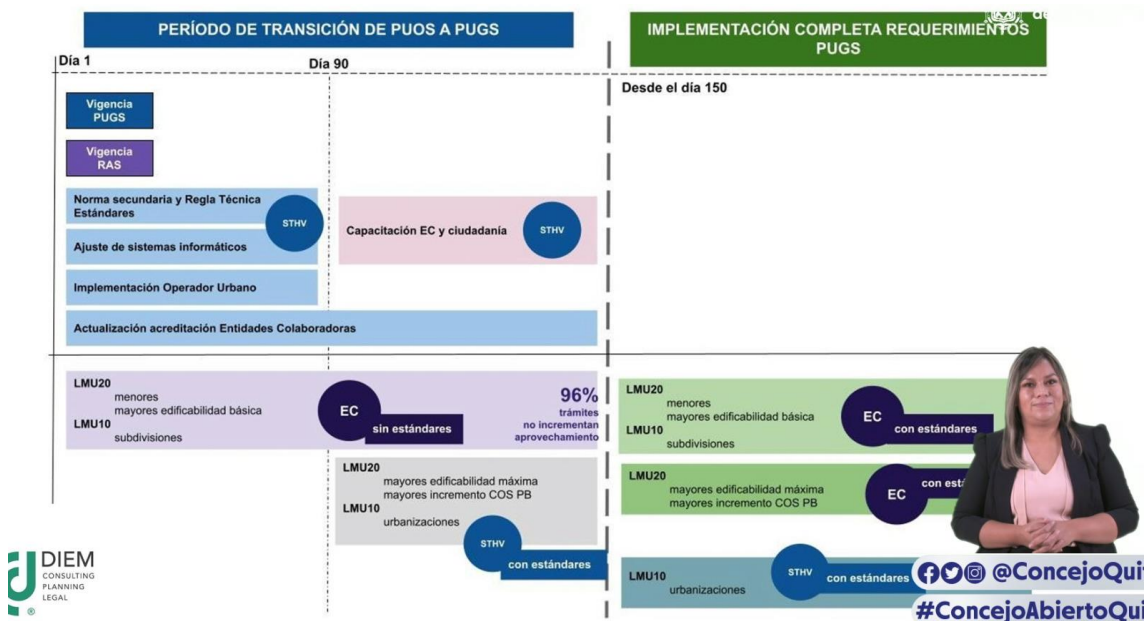


## MECANISMO PROPUESTO PARA GARANTIZAR LA CONTINUIDAD DE LOS LICENCIAMIENTOS

en caso que no se implementen las transitorias completamente antes de la entrada en vigencia de los PUGS



Entonces, lo que tenemos nosotros es un mecanismo propuesto para garantizar la continuidad de los licenciamientos y como decía Santiago exclusivamente en el caso de que no se llegasen a implementar a tiempo todas las disposiciones transitorias antes de la entrada en vigencia del PUGS.



Esta es la última lámina simplemente para explicarles a breves rasgos, no quiero ser muy muy técnica en la exposición, pero lo que tienen ustedes en pantalla es la propuesta de lo que sería un mecanismo de periodo de transición del PUOS al PUGS. En donde en el día uno tendríamos la vigencia del PUGS y la Vigencia del Régimen Administrativo de Suelo en conjunto y a partir de ese día más o menos hasta unos 90 días se podría seguir trabajando en lo que es la normativa secundaria y regla técnica de los estándares urbanísticos, así como los ajustes a los sistemas informáticos, culminar con todo lo que tiene que ver con el Operador Urbano y la actualización de la acreditación de las entidades colaboradoras. Una vez que se llegue a culminar con la expedición de la



normativa secundaria y de los sistemas informáticos la adecuación, se tiene que pasar a un proceso de capacitación de las entidades colaboradoras, porque ustedes recordarán que el apéndice de los estándares urbanísticos es un documento que tiene alrededor de 200 hojas, ese apéndice va hacer aterrizado a normativa técnica por parte de la Secretaría de Territorio, que nosotros consideramos que será un documento tendrá unas 200 hojas más, sino es más todavía, porque es el desglose de todos estos estándares. Los revisores de las entidades colaboradoras tienen que aprender toda esta nueva normativa, por lo tanto, la capacitación de los funcionarios es fundamental y eso va a tomar un poco de tiempo. Lo que nosotros propondríamos en el caso entonces de que entre en vigencias el PUGS, sin que este culminado absolutamente el proceso es que, los proceso de LMU20 menores y mayores de edificabilidad básica, es decir quienes no incrementan el aprovechamiento básico, es decir, quienes aplican al aprovechamiento común y corriente y de las subdivisiones sigan siendo revisados por las entidades colaboradoras, pero sin la aplicación de estándares. Ustedes recordaran que el PUGS dice que para la edificabilidad básica también van a ver estándares urbanísticos, pero en el caso de la edificabilidad básica no hay un incremento del aprovechamiento, no hay un beneficio.

Entonces lo que proponemos es que solamente por un período de 150 días no se apliquen los estándares urbanísticos para la edificabilidad básica, esto solamente con la finalidad de que las entidades colaboradoras puedan seguir operando sin que tengan que esperar todavía a que se actualice su acreditación, porque podrían seguir haciendo esto con la acreditación que tienen vigente. Mientras tanto los proyectos de edificabilidad máxima, tanto en el LMU como en el LMU10, 20 y 10 podrían ser revisados por la Secretaría de Territorio con la aplicación de los estándares urbanísticos y de su normativa técnica, una vez que esto haya sido esto ya expedido por parte del órgano competente. Y finalmente a partir del día 150 ya podríamos pasar a una implementación completa de los requerimientos del Plan de Uso y Gestión de Suelo, en donde las entidades colaboradas ya asumirían normalmente la carga de la revisión, absolutamente de todos los proyectos tanto edificabilidad básica, como de edificabilidad máxima con la aplicación de los estándares urbanísticos, para lo cual ya van a estar capacitados y en la Secretaría se quedaría exclusivamente la revisión de las urbanizaciones, porque eso es lo que está planteado tanto el PUGS, como en el borrador del Régimen Administrativo de Suelo. Insistimos esto es una propuesta simplemente que nosotros planteamos a la ciudad, porque estamos sumamente preocupados de la posible paralización de la emisión de las licencias, que son lo que habilita el ejercicio de las actividades económicas y esto a su vez es lo que permite la reactivación económica, y por lo tanto es una propuesta que ponemos a consideración de este Concejo Metropolitano y de todos los órganos técnicos como un aporte desde la sociedad civil, para poder trabajar en conjunto y que la



implementación del PUGS, se pueda dar lo más rápido posible, pero garantizando que los procesos van a seguir funcionando.

**Sr. Santiago Tamayo Madera, Director Sector Inmobiliario:** Como ven señores ediles, el interés nuestro como ciudadanos es que la ciudad funcione adecuadamente, que haya una planificación adecuada y que podamos seguir trabajando. Queda en la responsabilidad de este Concejo que esta Ordenanza sea aprobada en forma adecuada y que pase a la historia como un Concejo que cambio a la ciudad para bien con una muy buena planificación para su futuro. Les agradecemos mucho su tiempo, habernos escuchado y esperamos que esta propuesta pueda ser implementada para la correcta implementación del PUGS, como lo ha explicado Paola. Muchas gracias.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Gracias, solo si tuviera alguna inquietud concejala Soledad Benítez, porque el debate lo vamos hacer al momento de la Ordenanza.

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** Yo solo quisiera solicitar si me permite un minuto o dos. Solo a más de la información, yo quisiera más bien con relación a lo que han señalado solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la siguiente información, una hoja de ruta sobre la propuesta y la socialización de la norma secundaria, los flujos, procedimientos, requisitos, la norma técnica, etc. Que coincido creo que lo señalaron también ustedes. Sobre el Operador Urbano yo quisiera contar con un flujograma de la construcción y operación del mismo. También me gustaría contar si es posible, nos hagan llegar, no sé si les interesa a todos, pero a mí sí, el ingreso de los trámites, cuáles han ingresado, con qué fechas y con qué herramienta serán atendidos. Hasta ahí muchas gracias Santiago.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Gracias el Secretario está tomando nota de estos. Muchas gracias señores representante de la Cámara de Industrias de la Construcción. Siguiendo punto del orden del día señor Secretario.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Si señor Alcalde.

**b. Primer debate de los siguientes proyectos:**

**IV.1 Ordenanza Interpretativa al Libro I.2, Título II, que contiene Las normas sobre la pensión mensual de jubilación patronal del Municipio del Distrito Metropolitano de**





**Quito, de la Ordenanza Metropolitana No. 001 Código Municipal, sancionada el 29 de marzo de 2021<sup>1</sup>. (Informe de Comisión No. IC-O-CPE-2022-003).**

Preside la comisión la señora concejala Soledad Benítez.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Solamente una consideración señores concejales del Concejo, si el día de hoy no se presentan observaciones, que la pueden hacer en segundo debate, me comprometo el próximo martes a poner para segundo debate este Proyecto de Ordenanza, ahí podemos tratar y de esa manera atendemos de la manera más ágil a los señores jubilados. Porque además recuerden que en este mes de julio vamos a presentar el Proyecto de Reforma Presupuestaria y podríamos incluir ya los valores para poder pagar en este mismo año a los señores y las señoras jubilados. Tiene el uso de la palabra la concejala Soledad Benítez.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Señor Alcalde permítame informar a la sala que existe acreditados a la silla vacía, el Señor Segundo German Valencia Calderón para su conocimiento y los fines pertinentes.

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** Parto, gracias, parto por agradecer a los miembros de la comisión, concejales Omar Cevallos, Juan Manuel Carrión, a la concejala Andrea Hidalgo, proponente de la Propuesta de Ordenanza que conocemos ahora, al concejal René Bedón quien nos dio luces para proponer por primera vez una Propuesta de Ordenanza interpretativa, sobre todo para garantizar sus derechos, los derechos de los jubilados y hacer justicia social, desde la publicación de la Ordenanza 211, publicada el 05 de junio del 2018. La Comisión de Planificación Estratégica en sesión ordinaria número 54, efectuada el 09 de mayo de 2022, conoció el oficio remitido por la Secretaría General del Concejo Metropolitano, donde comunicó que se procedió con la verificación del cumplimiento de los requisitos formales del Proyecto de Ordenanza, señalando que la propuesta planteada por la proponente concejala Andrea Hidalgo, cumple con los requisitos formales previstos en la normativa nacional y local. Posteriormente, se convoca a una mesa de trabajo para analizar el texto del Proyecto de Ordenanza a la que asistieron los delegados de los miembros de la comisión, delegados del despacho la concejala Hidalgo y concejal René Bedón, Procuraduría Metropolitana, Dirección Financiera, Empresa de Rastro, EMASEO y el representante de la Asociación de Jubilados Municipales del Distrito Metropolitano de Quito, haciendo uso de la silla vacía. En esta reunión se consensuó un texto que fue puesto en conocimiento de la Comisión en la siguiente sesión para que sea aceptado o modificado, la Comisión de

---

<sup>1</sup> Señor Secretario del Concejo señala 2021 cuando en realidad es del 2019.



Planificación de Estratégica en sesión ordinaria número 55, efectuada el 16 de mayo de 2022, después de conocer la propuesta planteada por la mesa de trabajo, realiza las observaciones correspondientes y solicita los informes técnicos y legales a las Empresas del Distrito Metropolitano de Quito, Dirección Financiera y Procuraduría Metropolitana, para que, conforme a la normativa puedan ser conocidos por el Concejo Metropolitano. En la sesión ordinaria número 56, efectuada el 30 de mayo de 2022, la Comisión de Planificación Estratégica con los pronunciamientos emitidos por sus miembros e integrantes, resuelve emitir dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca y trate el Proyecto de Ordenanza. Con estos antecedentes mencionados solicito Santiago que le permita la palabra a la proponente concejala Andrea Hidalgo, para exponer el Proyecto de Ordenanza y posterior al Señor Segundo Valencia, representante legal de la Asociación de Jubilados Municipales del Distrito Metropolitano de Quito, acredito a la silla vacía. Además, quiero informar en este Concejo que hemos recibido el oficio GADDMQ-AM-2022-1118-O, del alcalde Guarderas cuyas observaciones serán procesadas en la Comisión al igual las que se puedan realizar ahora en este primer debate. Frente a las observaciones leídas de Santiago, yo no tendría ningún inconveniente, pero será en la Comisión que se las pueda analizar al igual las que se las trate en este Concejo. Hasta ahí.

**Sale de la sala de sesiones la concejala Mgs. Analía Ledesma, a las 10h04. (18 concejales).**

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Yo retiraría esas observaciones para plantearlas en segundo debate, porque mi idea es que podamos la siguiente semana conocer, sin observaciones. Por favor concejala Andrea Hidalgo.

**Concejala Ing. Andrea Hidalgo:** Gracias Alcalde, gracias presidenta. Bueno yo creo que aquí es importante también considerar un antecedente que el 12 de noviembre de 2019, presenté por primera vez el Proyecto de Ordenanza Reformatoria del Libro I.2, título segundo que contiene las normas sobre la pensión mensual de jubilación patronal del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de la Ordenanza Metropolitana 001 del Código Municipal, esto con el objetivo que dentro de las normas que regulan la jubilación patronal se incluya a las Empresas Públicas Metropolitanas. Es importante reconocer la participación ciudadana en estos procesos reformativos que plateamos nosotros y aquí reconocer el trabajo, el compromiso que hubo desde el inicio del señor Don Claudio Silva, que representa al grupo de jubilados de la Empresa EMASEO, esto como un antecedente creo que es fundamental reconocerlo. Posteriormente en el camino después ya de varios meses y ya un par de años, tuvimos la oportunidad también de



trabajar en conjunto con la calificación en la silla vacía de Don Segundo Valencia. En ese sentido señor Alcalde el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito desde hace años reconoce este pago por concepto de pago de jubilación patronal, conforme lo dispone el contrato colectivo y el correspondiente presupuesto, así como también la pensión del fondo que aportaba el Municipio y los trabajadores municipales. La jubilación patronal en las entidades del sector público es un derecho consagrado en el Código de Trabajo, para los trabajadores que han laborado por un mismo empleador durante 25 años, o que habiendo laborado más de 20 años fueron o son despedidos intempestivamente por su empleador, en cuyo caso tienen derecho a recibir la parte proporcional de dicha jubilación patronal.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio Distrito Metropolitano de Quito en el marco de su competencia en temas de índole laboral, reguló mediante la expedición de Ordenanza número 211, sancionado el 05 de junio de 2018, actual artículo 73 del Código Municipal, el porcentaje de la jubilación patronal y estableció el 45% del salario básico unificado del trabajador privado. La pensión jubilar patronal a favor de los trabajadores que prestan o prestaron sus servicios lícitos y personales en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por más de 25 años amparados en el Código de Trabajo, que se contabilizará desde la sanción de la Ordenanza Metropolitana número 211, de 05 de junio de 2018; no obstante, existieron Empresas Públicas Metropolitanas que considerando que los trabajadores que han laborado en sus empresas no están sujetos a estas Ordenanzas han incumplido desde el año 2018 en el pago de la pensión jubilar patronal, a favor de los trabajadores de sus empresas que ya se encontraban sujetos a la Ordenanza Metropolitana No. 3362 o que se han jubilado a partir de aquel año.

Con el fin de dilucidar la situación jurídica los extrabajadores de las Empresas Públicas, la Corte Nacional de Justicia se ha pronunciado en tres fallos de la sala especializada de los laboral, indicando que los trabajadores de las Empresas Públicas Metropolitanas son empleados municipales; y, por consiguiente, el valor a pagar por concepto de pensión jubilar debe ser el establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 0211, del 05 de junio de 2018, actual artículo 73 del Código Municipal. Por lo expuesto se consideró necesario realizar la presente propuesta normativa a manera de aclarar las posibles interpretaciones normativas que se han realizado por las distintas Empresas Públicas Metropolitanas y Entidades Adscritas y que exista uniformidad en el criterio institucional. El Proyecto de Ordenanza consta de un artículo único, una disposición general, una disposición transitoria y una disposición final.

El artículo único señala que en los artículos del Código Municipal se tratan de la pensión mensual de jubilación patronal del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se



interprete y entienda que se incluye también a las Empresas Públicas Metropolitanas y a las Entidades Adscritas y cuando se refiere a la Dirección Metropolitana de Recursos Humanos y la Dirección Metropolitana Financiera interpreta y entiende que incluye a quien hiciera sus veces y en sus respectivas Empresas Públicas Metropolitanas y Entidades Adscritas. Alcalde, compañeros, compañeras concejales creo que es fundamental lo que acaba de mencionar hace un momento usted señor Alcalde, que esto pase sin observaciones en este momento, para que se dé tratamiento lo antes posible y los compañeros aquí presentes después de haber estado ya no son meses, son años que han estado demandando lo que en derecho les corresponde, puedan cumplirse y que no pasen más personas que ya no nos acompañan en este momento algunos, que en este camino que han peregrinado algunos han quedado en el camino, ya son solamente pocos los que están al frente de que este derecho se cumpla. Creo que es importante que en este momento Alcalde se dé paso y se dé por conocido este Proyecto de Ordenanza y así los compañeros aquí presentes pues puedan disfrutar los años que les queda de vida, de lo justo y merecido que es el reconocimiento de esta pensión jubilar. Muchas gracias señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene el uso de la palabra el concejal Omar Cevallos.

**Concejal Sr. Omar Cevallos:** Gracias señor Alcalde, compañeros. Este es un tema que sin duda alguna tenía que haber afrontado el Concejo Metropolitano hace algún tiempo atrás, esta interpretación que daban algunos directorios de las Empresas dejaba a varios trabajadores sin esta remuneración completa. Y esto no tiene nada que ver con lo que habían dado ellos hacia el Municipio; no nos olvidemos algo que es fundamental, las Empresas Públicas comienzan a partir del año 2010 y, los trabajadores eran trabajadores municipales todos del Municipio de Quito; por lo tanto, ese derecho que se tenía desde antes, se tenía que reconocerlo y se tenía que trasladar esa obligación de las empresas para que puedan pagar esta jubilación.

El problema, y esta es la parte importante de mi intervención, es que se plateaba en un inicio que sea una Ordenanza Reformatoria, que pasaba con esto, el momento que hacemos una Ordenanza Reformatoria en la Comisión de Planificación, los derechos de los trabajadores iban a correr a partir de la aprobación de la Ordenanza Reformatoria, por eso que en la Comisión de Planificación luego de varios análisis, se ha planteado que sea y creo que es la primera vez en el Concejo una Ordenanza interpretativa. Entonces qué estamos haciendo en este momento, estamos interpretando, estamos diciendo lo que tiene que ver el artículo y la Ordenanza vigente, para que los Directores de las empresas no haya esta discusión, porque el problema de los Directores de las empresas era



justamente eso, que interpretaban en algunos directorios que no era obligación pagarles de acuerdo a la Ordenanza que estaba vigente, sino de acuerdo a lo que ellos resolvían.

Con esta ordenanza creo que salvamos todas esas inquietudes y de manera inmediata los directorios y las empresas tendrán que poner en ejecución una vez que se apruebe en segundo debate esta reforma interpretativa a la Ordenanza. Por lo tanto, creo que en este momento estamos ya a puertas claras que los jubilados de todas las empresas tengan el mismo derecho que tienen todos los empleados del Municipio. Gracias Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene el uso de la palabra la concejala Mónica Sandoval.

**Concejala Mónica Sandoval:** Muchas gracias señor Alcalde, yo quiero hablar por la Empresa EMASEO, tenemos la mayor cantidad de jubilados que no han percibido este beneficio que fue colocado hace varios años. Sin embargo, con esta Ordenanza Interpretativa lo que logramos es que no haya jubilados de primera a los que se le pague todo y jubilados de segunda a los que tengan que estar aquí todo el tiempo lidiando incluso en los despachos de los señores concejales para que se haga efectivo un derecho, que ellos tienen hace muchísimo tiempo.

El Código Municipal es claro, el Municipio no son islas, no son países independientes, el Municipio de Quito es uno solo, ahí están las Empresas Metropolitanas y tenemos unas empresas que cumplen y otras empresas que no cumplen. Afortunadamente lo hemos tratado en el seno del directorio de EMASEO, vamos a colocar la contraparte que corresponde a EMASEO una vez que haya sido aprobada esta Ordenanza Interpretativa y le quiero comprometer señor Alcalde, como usted lo mencionó a que se coloque sí o sí en la Reforma Presupuestaria de este año los recursos necesarios para pagarles de forma retroactiva a los señores jubilados de EMASEO y de la Empresa de Rastro que son los que no han hecho efectivo este derecho y se les pueda cancelar este mismo año, lo que en derecho les corresponde. No les estamos haciendo un favor, lo que estamos haciendo es cumpliendo con la norma y estableciendo que aquí los señores trabajadores del Municipio de Quito, como lo han sido los de EMASEO, son también parte de esta municipalidad, le entregaron los mejores años a este Municipio y lo mínimo que necesitamos es que se cumpla con la Ley, no les estamos regalando, sino haciendo efectivo los derechos que les corresponde. Gracias señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Concejala Benítez.



**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** Gracias, solo un minuto en el mismo sentido que tú habías planteado el tema de retirar tus observaciones para que vaya al segundo debate, la concejala Narváez nos hizo llegar observaciones, entonces le pediría que retire esas observaciones para hacerlas en el segundo debate y podamos no retardar el proceso de esta Ordenanza. Y también insistir ya lo han dicho los concejales, el concejal Cevallos, la concejala Sandoval, insistir en la primera reforma la posibilidad de que se haga la transferencia sobre todo Rastro ha dicho que no tiene, pero también señalar que los montos que aparecen en los informes grandes es por no haber cumplido con la responsabilidad que ya estaba planteada en la 211, y reconocer que si no hay voluntad política es difícil que se avance en estos temas, aquí hay que reconocer tu voluntad política para poder resolver y, ojalá ya ha pasado en la otra administración dos, se ha dicho y también de parte de la Alcaldía que se ejecute la 211, Santiago, pero esta vez esperamos que sea una realidad, estamos afectando derechos y no es posible, la gente que más necesita requiere de estos derechos y están justificados en inclusive en sentencias ya, ya hay jurisprudencia para actuar de forma de acelerada en este tema. Muchas gracias.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** En los próximos días vamos a presentar la Reforma Presupuestaria a la comisión respectiva y está incluido, por eso mismo necesitamos aprobar cuanto antes para ver si este mismo año hacemos el pago. Si concejala Andrea Hidalgo un punto de información.

**Concejala Ing. Andrea Hidalgo:** Perdón algo que se me pasó y creo que es importante decirlo, reconocer el gran aporte que tuvo el concejal René Bedón respecto de que se dé esta Ordenanza Interpretativa, creo que es fundamental reconocerlo, se me paso hace un momento y agradecerle al compañero por todo ese aporte que nos hizo y darnos esa luz para que se pueda encaminar este Proyecto de Ordenanza.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Concejal Luis Robles tiene el uso de la palabra.

**Concejal Sr. Luis Robles:** Muchas gracias señor Alcalde, buenos días concejales, estimados señores jubilados que nos acompañan esta mañana, esa lucha que se ha emprendido y que se va ya dando un buen resultado mereció la pena, vale la pena decir que desde nuestra parte apoyamos completamente la iniciativa de que no haya empelados de segunda y de primera, sobre todo cuando se entrega toda la vida para una institución y esta debe ser grata con los que hacen que esta institución sea grande. La base legal está bastante certera, la base legal constitucional de lo de la Ley Orgánica de Empleados Públicos, el Código Municipal ampara todas estas luchas y eso es lo que acá



se está sintetizando. Sin embargo, sí es importante señor Alcalde y en esto reitero el compromiso que usted está haciendo de que se garantice los fondos, porque sin fondos esto sería únicamente una Ordenanza más, una interpretación que se intenta se concrete de la Ordenanza ya existente, pero sin los recursos necesarios la Municipalidad quedaría otra vez dando una bonita lírica y recibiendo aplausos que no los merece, si es que no pone los recursos, en eso hay que seguir siendo conscientes de que las empresas como Rastro por ejemplo haya manifestado que no tiene los recursos para este efecto, por lo tanto, debe transferirse desde la Municipalidad el ejercicio financiero para que se pueda garantizar este derecho. Eso, y con el compromiso, acá se ha escuchado los recursos van a ser garantizados, es también mi anhelo y por eso mi intervención. Gracias por la atención señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Gracias tiene la concejala Amparito Narváez el uso de la palabra.

**Concejala Sra. Amparito Narváez:** Gracias Alcalde buenos días, buenos días con todos, ciudadanía, público presente. Empezar por lo manifestado por la concejala Soledad Benítez, sí efectivamente yo los voy a retirar para viabilizar la aprobación de esta importante Ordenanza y obviamente, contribuir a que se cumplan esos derechos que por tantos años han esperado las personas jubiladas de las diferentes instituciones del Municipio. Solamente hacer hincapié y puntualizar que, salvo el mejor criterio de la proponente, un poco las observaciones iban en el sentido de fortalecer las Ordenanza, sobre todo la sentencia de la Corte Constitucional No. 889 del 21 de marzo del 2021, en el que reconoce el derecho a la atención prioritaria del adulto mayor. En todo caso, y son otros innumerados, sí claro que sí, por supuesto, justamente por eso le decía concejala Soledad Benítez que voy a retirar las observaciones y obviamente las observaciones son simplemente para fortalecer el proyecto y están consideradas también derechos que están reconocidos en la Constitución y pronunciamientos de organismos internacionales a favor del adulto mayor.

Eso nada más señor Alcalde y obviamente, comprometiendo mi voto para el segundo debate para esta Ordenanza, en beneficio de todas las personas que se lo merecen, que han dado muchos años de su trabajo de su esfuerzo a las instituciones del Municipio, al Municipio y obviamente por bienestar de la ciudadanía. Eso es nada más señor Alcalde, muchas gracias.

**Sale de la sala de sesiones el concejal Sr. Luis Robles, a las 10h22. (17 concejales).**



**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Con las intervenciones de los concejales Collaguazo, Vaca, Izurieta y René Bedón voy a dar por concluido el debate. Tiene el uso de la palabra el concejal Marco Collaguazo.

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** Buenos días con todos, el haber realizado un Proyecto de Ordenanza Interpretativo es un total acierto, es un acierto, caso contrario si le hacían una reforma no podían, no cabía, porque rige para el futuro las normas, el camino era Ordenanza Interpretativa, que acierto de la comisión. Uno de los problemas jurídicos que él tiene el Municipio de Quito es que somos como islas, por ejemplo, las empresas cada una funciona con su propia normativa, cada una de ellas y lo central también funcionamos en forma autónoma, porque así dice que las empresas funcionan de forma autónoma. No existe una norma que garantice el funcionamiento de todo el Municipio como una sola corporación y les digo por qué, en el caso del Gobierno Central existe una norma, el artículo 3 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Judicial dice, *personalidad jurídica, la administración pública central tendrá personería única para el cumplimiento de sus fines*.

Es decir, independiente que sea una empresa siempre funcionan como una corporación total, el Municipio no tiene una norma parecida, es por eso que en la Ordenanza justamente 211 es no, esa si hubiésemos tenido una norma parecida implícitamente era aplicable para todos, tanto para empresas como para el Municipio central, es decir que hay que buscar tarde o temprano una norma que garantice el funcionamiento de la corporación como un solo organismo, no como islas como funcionamos actualmente el Municipio y eso nos va a evitar muchísimas cosas. Nada más, es de una situación simplemente para el segundo debate voy hacer llegar por escrito la redacción en sí, porque tiene que ser en forma imperativa, por ejemplo, dice intérpretese, quién va a interpretar, tiene que decir interpretase, una Ordenanza es mandatoria, Ordenanza es dar una orden. Por lo tanto, el segundo debate hay que poner las palabras en forma adecuada para que salga bien esto. Nada más de mi parte.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Gracias, Vicealcaldesa Brith Vaca tiene el uso de la palabra.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Muy buenos días a todos, a toda la ciudadanía, a los amigos y compañeros jubilados, a los compañeros concejales, al señor Alcalde. Creo que ha hecho fruto todo el esfuerzo de todos estos meses, este análisis jurídico que gracias a la tozudez de un gerente nos tocó generar todo este análisis e insisto y mi preocupación señor Alcalde, porque ya estoy oyendo que no tienen plata que no tienen en Rastro, ya se están quejando, entonces ya sabemos de dónde vienen esas quejas y yo si tengo mis temores





señor Alcalde sabemos que esta es una primera acción que se va hacer como una Ordenanza Interpretativa y sí quisiera que quede en claro y que conste en actas y, que aquí en la presencia de los compañeros jubilados después no vaya asomar alguna acción de protección media rara, yo si le pediría al Procurador que me absuelva esta inquietud que tengo, cuál es el argumento jurídico nacional y legislativo metropolitano para emitir una norma interpretativa, como esta Ordenanza Metropolitana que hoy se la está proponiendo ahorita? Para que quede claro y que no sea que después vaya a asomar alguna argucia jurídica, como ya estoy oyendo y parece que va a pasar algo así. Por eso mejor le pido señor Alcalde para que nos pueda quedar claro, conciso y después no haya ninguna malinterpretación o querer reinterpretar la interpretación de la Ordenanza y que quede diáfano y que no quede solo en palabras, porque este análisis ya lo hicimos en el 2020 y el Gerente que hoy está en Rastro fue el primero que se puso en contra de todo el proceso para el tema del pago a los compañeros jubilados.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Señor Procurador por favor.

**Mgs. Sandro Vallejo Aristizabal, Procurador Metropolitano:** Señor Acalde buenos días, señoras concejales, señores concejales. Respecto de la inquietud, una puntualización la interpretación es básicamente dar sentido o alcance a una norma que tiene algún nivel de confusión o ambigüedad. El hecho de que haya norma que genera confusión en su aplicación implica que hay una necesidad de interpretación. Existen varias fuentes de interpretación, pero el Código Civil establece que solo el órgano legislativo, se refiere a la Ley en particular tiene la facultad de interpretar con carácter generalmente obligatorio. Abstrayendo esto al ámbito local, Municipal, no hablamos del legislador nacional, de Ley como tal, de Ley interpretativa, porque la norma que se interpreta no es una norma legal es una Ordenanza Metropolitana y, por tanto, el órgano que tiene capacidad de hacer esta interpretación auténtica de la norma, es el órgano que emitió la norma, en este caso el Concejo Metropolitano. Esa interpretación tiene dos efectos importantes: primero, que es una interpretación que generalmente es obligatoria, es decir, que no admite ninguna otra interpretación, de ningún órgano de menor jerarquía, es decir de cualquier órgano de la Administración Municipal no podría tener ninguna interpretación distinta a la que establece el Concejo, cosa que no se daría sin esta Ordenanza, porque sin esta Ordenanza todavía puede haber un conflicto de interpretación y obviamente correspondería a los jueces en su momento según el caso, de hecho ya la Corte Constitucional en un caso se ha pronunciado en un tema específico, interpretar el alcance a una norma. Lo segundo es que la norma interpretativa esto ya los señores concejales ya lo han señalado en varias ocasiones, la norma interpretativa tiene le efecto de generar el alcance de la norma interpretada y, esto significa que la



vigencia de la norma no se modifica, no es una reforma, no es una modificación, no es una derogatoria, es aclarar una norma que ya está vigente. Por tanto, la interpretación surge el mismo de efecto de vigencia de la norma interpretada que sería a la fecha que entro en vigencia la norma que se está interpretando. Eso es lo que podría aclarar señora

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Ya no cabe ninguna otra duda.

**Mgs. Sandro Vallejo Aristizabal, Procurador Metropolitano:** No cabe ninguna interpretación de esta norma distinta, porque la norma interpretada por Concejo sería generalmente obligatoria para todo el ámbito obviamente de la clase normativa de la Ordenanza.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** ¿Ningún Gerente puede decir no, no voy a pagar?

**Mgs. Sandro Vallejo Aristizabal, Procurador Metropolitano:** No puede interpretar algo que Concejo ha interpretado.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Gracias, entonces que quede claro y quede definido toda esta situación, muchas gracias señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Gracias Vicealcaldesa, como este tema lo veníamos tratando desde hace más de un mes, dentro de la Reforma Presupuestaria está considerado los valores para poder pagar, pero ahí quiero comprometerles a ustedes, que cuando aprobemos la Reforma lo hagamos, porque ahí están los valores y con eso podemos en este mismo año cancelar los valores que estamos adeudando a las señoras y señores jubilados. Tiene el uso de la palabra la concejala Paulina Izurieta.

**Concejala Paulina Izurieta:** Alcalde, compañeros concejales, amigos y compañeros jubilados, quiero extender mi saludo cariñoso a Claudio, compañero Claudio Silva que de alguna manera fuimos trabajando y receptando esa molestia, mucha gente dice que los derechos se conquistan con diálogo, sí también, pero ustedes estuvieron caminando muchos años por este derecho, porque el día de hoy en este Concejo se dé por conocido esto, que es fruto de trabajo sostenido por años. Yo concuerdo con las palabras de la señora Vicealcaldesa Brith Vaca, hemos encontrado muchos Gerentes que anteponen sus intereses que a los de los compañeros jubilados y hay que recalcar que tenemos denuncias de Rastro, ojalá señor Alcalde a esto le pongamos mucho ojo y fiscalización, porque no es justo que, por los apetitos, que por los intereses y por los deseos de ciertos Gerentes se anulen los derechos conquistados por nuestros compañeros que han entregado años su vida y su familia por este Municipio de Quito. Una vez más, estos



diálogos que se dieron con todos los concejales, no solo en mi despacho, no solo con mi antecesor concejal Mario Granda, que ya ha cumplido un año de muerto, de fallecimiento, él también luchó por sus derechos, pero lamentablemente hay que decirlo hay Gerentes que escuchan por aquí y se les salen por acá y lamentablemente no les interesa priorizar, ni atender a los funcionarios. Tenemos denuncias y les vamos a fiscalizar, pero tengan por seguro compañeros que ese caminar, ese golpear cada uno de los despachos de los concejales ha dado frutos y el día de hoy y claro que sí, agradecer ese trabajo sostenido tanto de la comisión, como de la compañera proponente, como de nuestra compañera Soledad Benítez, porque hay que escuchar y priorizar señor Alcalde, es necesario que hoy se dé por conocido e irnos contentos para que le siguiente Concejo se tome ya la decisión y que se garantice esos fondos. Lamentablemente no está el Presidente de la Comisión de Presupuesto, pero yo estoy seguro que dentro de sus prioridades está en la Reforma, garantizar ese derecho de ustedes. Hasta ahí mi intervención señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene el uso de la palabra el concejal René Bedón.

**Concejal Dr. René Bedón:** Muchas gracias señor Alcalde, señoras y señores concejales y a todas las personas y los ciudadanos que nos acompañan especialmente los jubilados del Municipio de Quito y de las entidades. Sí, efectivamente creo este es un problema de injusticia que venía visualizándose en el Municipio de Quito, porque la Ordenanza básicamente lo que decía era el Municipio, sin aclarar que debían ser otras entidades que también forman parte del Municipio como lo explicó el concejal Collaguazo, pero que por gozar de autonomía existen interpretaciones que parecería que no forman parte. Entonces ahí empieza a surgir un problema de afectación de derechos constitucionales. Yo había recibido la visita del Presidente de los señores jubilados junto con varios de ellos en mi despacho y ahí les había manifestado que ahí se evidenciaba un problema constitucional, porque estaba afectando la igualdad ante la Ley, ¿por qué razón?, porque los funcionarios del Municipio gozaban de la jubilación de unas empresas y de otras no. Entonces eso evidenciaba claramente un problema de carácter constitucional.

Tratando de solucionar algunos problemas que podría haberse evidenciado en algunas de las empresas, el concejal Cevallos alguna vez mencionaba que efectivamente en la Empresa de Agua Potable cuando yo presidía ese directorio, lo que hicimos fue exhortar al Gerente dentro de sus competencias administrativas, para que se paguen las jubilaciones, pero no podíamos hacer nada más allá que exhortar. Se presentaban otros problemas, por ejemplo, en la Empresa de Rastro que también estaba presidiendo yo, teníamos una dificultad que había una decisión anterior que imposibilitaba que se tome



la misma decisión que se había tomado en la Empresa de Agua Potable, eso evidenciaba claramente que no estábamos interpretando en distintas empresas de la misma forma la norma. Creo que la solución propuesta es importante, la propuesta normativa realizada por la concejala Andrea Hidalgo y que tan diligentemente ha sido trabajada en la Comisión de Planificación por la Presidenta la concejala Soledad Benítez, el concejal Omar Cevallos y concejal Juan Manuel Carrión, quienes han llevado con mucha celeridad este proceso y también la voluntad política señor Alcalde de solucionar este problema, que es un problema vital. Y claro la solución como se da, se da básicamente, porque como hay una interpretación distinta tenemos que recurrir a los mecanismos de interpretación de la Ley, si bien el Código Civil habla de Ley, cuando se refiere a esto no solo el Congreso tendría esta atribución, porque el Código Civil habla de Ley en sentido mucho más amplio, que dice la Ley es una declaración de la voluntad soberana que manifestada en la forma prescrita en la Constitución manda, prohíbe o permite. Es decir, aquí estamos con una manifestación de la voluntad soberana del pueblo de Quito, manifestada en la forma prescrita por la Constitución del COOTAD, nosotros podemos dictar Ordenanzas que mandan, prohíben o permiten.

Es decir, el Código Civil no necesariamente se refiere a Ley como término exclusivamente ley, sino a otras fuentes normativas, porque si no, no tendría sentido que el Código diga las fuentes de las obligaciones son contrato, cuasi contrato, delito, cuasi delito; y la Ley, al referirse a la Ley, también se refiere a otras normas como por ejemplo las Ordenanzas, porque sin lugar a dudas las Ordenanzas generan obligaciones. Entonces en esta interpretación, siendo la Ordenanza esta norma, como ya se mencionó el artículo 3, nos manifiesta que solo el legislador, es decir al Concejo Metropolitano toca explicar o interpretar la Ley de modo generalmente obligatorio. Es decir, solo nosotros como Concejo Metropolitano podríamos explicar qué es lo quería decir el Concejo, ya ni siquiera los legisladores de ese momento, porque cuando una Ley se dicta, una norma de dicta, se independiza del legislador que la hace.

Entonces a nosotros como Concejo nos toca declarar el sentido, entonces parecería bastante claro que el sentido no era generar esta inequidad constitucional, esta desigualdad ante la Ley, parecía que el sentido de ese Concejo Metropolitano que todo el Municipio, incluyendo las empresas, incluyendo las entidades adscritas tenían esta situación. Entonces la norma siempre rige para lo venidero, pero hay ciertas excepciones que permiten que una norma entre si se quiere en vigor desde el momento que se promulgó, precisamente la interpretación que se realiza es para eso, para declarar el sentido a una ley. Entonces la regla 23 del artículo 7 del Código Civil, dice que las leyes y normas que se limiten a declarar el sentido de otras leyes se entenderán incorporadas en esta, es decir lo que digamos ahora en la interpretación y declaramos en el sentido de



esa ley, se van a entender incorporadas y ahí se subsana la problemática que ha descrito la concejala Brith Vaca, porque efectivamente, ya ningún Gerente podrá decir no hay una norma, porque el momento que el Gerente abra la norma tendrá que decir esto dice aquí, pero tengo que incorporar lo que en este momento aprobaría el Concejo Metropolitano, entonces ya no habría dificultad.

Yo integro en este momento el directorio de la Empresa Metropolitana de Obras Públicas y la de Rastro, y el compromiso para que efectivamente las autoridades administrativas cumplan esto, sin perjuicio la voluntad política que ya ha evidenciado el Alcalde, tiene que traducirse después de una voluntad legislativa acá en el Concejo Metropolitano que aprobemos esa modificatorias al presupuesto, para que los derechos que tan legítimamente ustedes tienen y que han luchado tanto, se vean reflejados en la realidad en los próximos días. Muchas gracias señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Don Segundo Valencia tiene el uso de la palabra a silla vacía.

**Ingresan a la sala de sesiones los concejales Mgs. Analía Ledesma; y, el Concejales Luis Robles a las 10h37. (19 concejales).**

**Sr. Segundo Valencia, Presidente de la Asociación de Jubilados del MDMQ:** Buenos días señor Alcalde, señores concejales, relativamente no me queda más que agradecer tanto a la Doctora Brith Vaca que fue la promotora con concederme que me reciban en Comisión General, a usted señor Alcalde por esa voluntad que tuvo de escuchar sobre el problema de los compañeros jubilados tanto de EMASEO y de Rastro, a la Comisión que muy generosamente entregaron todo su tiempo para poder analizar la interpretación de esta Ordenanza que planteó nuestra concejal Hidalgo, que muy generosamente siempre estuvo preocupada por el bienestar de nuestro compañeros de EMASEO y Rastro.

Con esta Ordenanza señor Alcalde, señores concejales hemos conseguido de que abogados legalmente inescrupulosos se aprestaron prácticamente para hacer realizar demandas antes las autoridades reclamando un derecho justo y necesario que tenían, porque es consagrado en la Constitución, consagrado en el Código de Trabajo y que tenía que ejecutarse este derecho por medio de Ordenanza. Si bien es cierto no se les puso anteriormente a las empresas, porque la 3362 se acogieron sin ningún problema anteriormente las empresas y todas estaban prácticamente acogidos y pagando de acuerdo a la 3362. Donde se suscita el problema es cuando prácticamente se reforma la Ordenanza por la 0211 al 45% y ahí es cuando ya les dolió pagar un poco más a los



compañeros, sabiendo que legalmente entregamos todos y cuando uno de nosotros todo nuestro esfuerzo, toda nuestra vida en beneficio de la Institución. Ahora pues, con esta Ordenanza esperamos que, y gracias por la petición de aclaratoria en la comisión ha estado el señor Procurador, ha estado juntos con nosotros luchando y analizando cómo hacerle lo mejor a esta Ordenanza, que según de aquí para adelante no habrá duda alguna de los señores Gerentes y de los asesores que les dan interpretando y a veces son los que les hacen cometer errores a los señores Gerentes. Y es así como sucede, en Obras Públicas que decíamos que todos están pagados, señor Alcalde quiero comunicarle a lo mejor usted no sabe, a lo mejor ni el directorio de Obras Públicas que 60 compañeros de Obras Públicas tampoco cobran la jubilación patronal, a ellos no se les paga ni medio, jubilados desde el 2003 señor Alcalde, por lo que pido una vez más a usted también señores concejales que conforman el directorio de Obras Públicas, se investigue también esa situación, porque tiene que haber trabajadores de primera, de segunda y de tercera, que unos tienen derechos y otros no, 60 compañeros que no cobren la jubilación patronal en Obras Públicas también, es prácticamente que por esto, señor Alcalde que tuvimos que hacer las gestiones para que se aclare una vez por todas, y los Gerentes sepan cómo actuar con esta Ordenanza.

Ya no habrá dudas, espero que legalmente esto se cumpla señor Alcalde, señores Concejales, no me queda más, a nombre de la Asociación de Jubilados del Municipio y sus Empresas, mi eterno agradecimiento a todos y cada uno de ustedes que han entregado y han hecho, este agradecimiento normal y formal en beneficio de nuestros compañeros. Un agradecimiento señor Alcalde y que se cumpla como usted lo ha manifestado lo más pronto posible y que también se quede claro que ojalá en las observaciones se ponga que los compañeros que fallecieron a partir del 2018, las viudas como dice el Código de Trabajo tienen un año para que cobren sus haberes también sean re liquidados, de acuerdo a lo que dice la Ordenanza 0211 señor Alcalde. Muchas gracias a todos, que Dios los bendiga, porque prácticamente en este día ha estado Dios con todos y cada uno de nosotros haciendo que esto se cumpla. Gracias señor Alcalde, gracias a todos.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Gracias señor Valencia, declaro conocido en primer debate la Ordenanza Interpretativa al Libro I.2, Título II, que contiene Las normas sobre la pensión mensual de jubilación patronal del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de la Ordenanza Metropolitana No. 001 Código Municipal, sancionada el 29 de marzo de 2019.

Sin observaciones y con mi compromiso que el próximo martes conoceremos en segundo debate este Proyecto de Ordenanza.



Siguiente punto del orden del día señor Secretario.

Señora Vicealcaldesa le ruego asumir un momentito la sesión.

**RESOLUCIÓN:** El Concejo Metropolitano de Quito, da por conocido en primer debate, Ordenanza Interpretativa al Libro I.2, Título II, que contiene Las normas sobre la pensión mensual de jubilación patronal del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de la Ordenanza Metropolitana No. 001 Código Municipal, sancionada el 29 de marzo de 2019.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Si señor Alcalde.

**Asume la presidencia la Dra. Brith Vaca Chicaiza, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito, a las 10h43. (18 concejales).**

**Salen de la sala de sesiones las concejalas Mgs. Soledad Benítez y la Sra. Paulina Izurieta, a las 10h43. (16 concejales).**

**IV.2 Ordenanza Metropolitana que sustituye el Título I “Del Régimen Administrativo Del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso Del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, publicada en Registro Oficial Edición Especial, No. 902 de 07 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. (Informe de Comisión No. IC-O-CUS-2022-058).**

Preside la comisión la señora Concejala Mónica Sandoval.

**Dra. Brith Vaca Chicaiza, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito:** Señor Secretario espéreme un momentito hasta que se retiren todos, muchas gracias. Por favor Secretario continúe.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Sí señora Vicealcaldesa, preside la comisión la señora concejala Mónica Sandoval.

**Concejala Mónica Sandoval:** Muchas gracias señora Vicealcaldesa, solamente señalar señor Secretario que tenemos representantes de la silla vacía, que han sido calificados para la presentación de este proyecto normativo. Únicamente eso, que seguramente querrán hacer su intervención, siendo el primer debate obviamente no hay votación, pero seguramente querrán hacer una intervención respecto de este proyecto normativo, que ha sido también construido y discutido con los representantes de la silla vacía. Colegas concejales esta propuesta de Ordenanza contiene las disposiciones del Régimen Administrativo del Suelo, muchos cuando discutíamos el Plan de Uso y Gestión de Suelo



decíamos y donde está el régimen, porque realmente este Régimen Administrativo del Suelo es el que contiene la normativa necesaria para todo lo que tiene que ver con la habilitación del suelo, la habilitación de la edificación, de los derechos que tienen los propietarios, cuáles son los límites que tienen los propietarios para el aprovechamiento del suelo, para ejercer sus derechos de propiedad y así también establecer los derechos y condiciones en los cuales el Municipio ejerce también sus competencias sobre el control de uso de suelo.

Esta propuesta de Ordenanza es en cumplimiento de lo dispuesto en la transitoria primera de la Ordenanza 001, que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial y el PUGS y que no es otra cosa que la Ordenanza que esperamos sea aprobada muy prontamente, pero todas las observaciones que hoy mismo se hagan dentro de esta Sesión de Concejo deberán ser conocidas, tamizadas por la Comisión de Uso de Suelo. La propuesta de Ordenanza contiene 377 artículos, es una Ordenanza voluminosa, en las cuales se desarrolla toda la normativa, tenemos 16 disposiciones generales, 11 disposiciones reformativas, 13 disposiciones transitorias, 1 disposición derogatoria y 1 disposición final. La Comisión de Uso de Suelo con fecha 06 de junio y mediante informe IC-OCUS-2022-058 emitió dictamen favorable para que le Concejo Metropolitano conozca y resuelva lo que en derecho corresponde, respecto de la Ordenanza que contiene el Régimen Administrativo del Suelo. Previo a esto y contando también con la participación de las personas calificadas a silla vacía, hemos conocido los informes presentados por la Secretaría de Productividad, la Secretaría de Territorio, la Secretaría de Coordinación Territorial, la Secretaría de Movilidad, la Administración General, la Secretaría de Movilidad, la Secretaría de Ambiente, la Agencia Metropolitana de Control y la Procuraduría Metropolitana.

Esta construcción de esta normativa es una Ordenanza que ha sido realizada desde la Institución, aquí no hay un autor específico, no es la Secretaría de Territorio, no, esta es una construcción que se ha realizado desde la institucionalidad, de tal manera que cada uno de los aportes que se han hecho y que se vendrán haciendo hasta que sea su aprobación, creo que alimentarán este proyecto normativo, que hay observaciones, pero claro, que hay inquietudes, obviamente, estamos frente a un cambio importante de normativa. Pero yo creo que no debemos tenerles miedo a esos cambios ni a estas transformaciones que va a tener la ciudad, creo que el cambio nos lleva a cumplir con otras metas, nos lleva a enfrentar nuevos retos y creo que es importante tener esta Ordenanza, caso contrario seguimos marchando en el mismo terreno.

El 13 de marzo debíamos tener esta Ordenanza, hoy vamos julio, vamos cerca de cuatro meses de retraso, cuatro meses en la que la ciudad no ha contado con este instrumento





normativo. Lo cual ya tenemos experiencia en que la Contraloría General del Estado se ha pronunciado en el sentido de la inobservancia del Concejo Metropolitano en torno a no tener normativa respecto al cobro de la concesión onerosa de derechos, es decir que siempre marchar sobre el mismo terreno, no tener normativa, no tener claridad, obviamente significa tener inseguridad jurídica, pero sobre todo no tener las reglas claras respecto al aprovechamiento del suelo en la ciudad. Quiero pedirle señora Vicealcaldesa bajo su autorización, se le dé la palabra al arquitecto Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, que hará una exposición mucho más amplia respecto de este proyecto normativo. No sin antes manifestar que este proyecto normativo está en construcción, hoy no se resuelve nada, hoy únicamente, y en el caso de que así lo resuelva la Presidencia de esta sesión, se dará por conocido y todavía hay una construcción que hay que hacer, hay que hacer ajustes necesarios, se escuchará todas las voces necesarias, pero creo que esta ciudad necesita el Régimen Administrativo de Suelo. Gracias señora Vicealcaldesa, con su anuencia.

**Dra. Brith Vaca Chicaiza, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra el arquitecto.

**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Gracias señora Vicealcaldesa, señores concejales, autoridades y a todos los presentes, muy buenos días. Podemos poner la presentación por favor. Voy a hacer una introducción que resume cómo llegamos al día de hoy, cuando en el año 2021, el 11 de agosto se remitió a la Comisión de Uso de Suelo la propuesta de Ordenanza Reformatoria del Régimen Administrativo de Suelo, que en ese momento se estaba trabajando de manera paralela al Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Posteriormente a la aplicación del Plan, a la aprobación del Plan, perdón, el 04 de noviembre de 2021, se remite a la Comisión de Uso de Suelo la identificación de normas relativas que deben actualizarse en el Régimen de Suelo. Además, que fue por cumplimiento de una de las disposiciones transitorias del PUGS, era importante como lo mencionó la Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo establecer que normas se iban a actualizar en el Régimen de Suelo. Considerando que el régimen no es totalmente nuevo, ya existe un Régimen de Suelo y, que el Régimen de Suelo no solamente tiene aspectos normativos de la Secretaría de Territorio, sino de muchas instituciones del Municipio, que en el régimen tienen los procedimientos, los flujos y las atribuciones para el trabajo que hacen que está muy vinculado a los procesos de vinculación y licenciamiento.

Posteriormente el 06 de enero del año 2022, se remite a la Comisión de Uso de Suelo un cronograma para realizar mesas de trabajo, con fecha 24 de enero se realiza la primera



mesa de trabajo y en esa mesa se nos observa una mejora del cronograma y entre esas mejoras del cronograma también se establece que la Comisión invite a la ciudadanía, no solamente a quienes iban hacer silla vacía, sino a diferentes gremios o profesionales que tengan conocimiento con la materia. Es así que en este acuerdo en conjunto con la Comisión de Suelo se realizan siete mesas de trabajo iniciales el 24 y 26 de enero, el 2 de febrero, 9 de febrero, 16 de febrero, 23 de febrero y 2 de marzo, aquí se trata el primer texto propuesto en aquel momento sobre este Proyecto de Ordenanza. Posteriormente el 25 de febrero se remite a la Comisión de Suelo un documento de avance, después de haber cumplido estas mesas con la Comisión se recibieron observaciones y se remitió el documento de avance que contiene las observaciones.

- Mediante oficio Nro. STHV-2021-0860-O de **11 de agosto de 2021**, se remitió para análisis y consideración de la Comisión de Uso de Suelo, la propuesta de Ordenanza Reformativa del Régimen Administrativo de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, que tiene la finalidad de generar un cuerpo normativo actualizado que sirva de base jurídica para el contenido del Plan de Uso y Gestión del Suelo y demás instrumentos de planeamiento y ordenamiento del territorio, en función de las determinaciones de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- Con oficio Nro. STHV-2021-1263-O de 04 de noviembre de 2021, se remite a la Comisión de Uso de Suelo la identificación normas relativas que deben actualizarse en el Régimen Administrativo de Suelo, en cumplimiento de disposición transitoria segunda de la ordenanza PMDOT-PUGS 001-2021.
- Con oficio Nro. STHV-2022-0030-O, el 06 de enero de 2022, se remite a la Comisión de Uso de Suelo el cronograma para la realización de mesas de trabajo y, con fecha 24 de enero de 2022 se realiza la primera mesa de trabajo en la cual se acoge la observación de reestructurar las mesa.

#### PRIMER MOMENTO **7** MESAS DE TRABAJO ENTRE LOS MESES DE ENERO Y MARZO DE 2022

Posteriormente a eso, el 9 de marzo se remite al Alcalde Metropolitano el Proyecto de Ordenanza Sustitutiva del Libro IV del eje Territorial, Libro IV.1 y en la exposición de motivos de esta Ordenanza se toma la iniciativa legislativa posterior por el señor Alcalde. El 11 de marzo del presente año se presenta a la Comisión de Uso de Suelo la estructura que fue remitida de este Proyecto de Ordenanza, cabe recalcar y lo vamos a ver más adelante, que hay varias diferencias con la estructura del cuerpo normativo que estamos tratando el día de hoy respecto a la estructura del Libro IV del Régimen de Suelo del Código Vigente que no refleja realmente una estructura similar a la que está contenida en el Reglamento de la Ley Orgánica Nacional.

A manera que incluso parecería que el Régimen de Suelo vigente ha sido una consecución de actualizaciones, incluso me atrevo decir a manera de parche que han generado la norma que tenemos en la actualidad vigente. El 15 de marzo se realizan mesas de trabajo en las que se revisan todo el articulado de la Ordenanza y en esas mesas de trabajo que se realizan, fueron acuerdo con la Comisión de Uso de Suelo y están presentes la Procuraduría Metropolitana, todas las Secretarías que tienen que ver con



este proyecto normativo, las Empresas Públicas, la Administración General, las Entidades de Control y Entidades Colaboradoras.

- Con oficio Nro. STHV-2022-0335-O de **25 de febrero de 2022**, se remite a la Comisión de Uso de Suelo, el documento de avance del Régimen Administrativo del Suelo, en función de los acuerdos realizados en la mesa del 16 de febrero de 2022.
- Con oficio Nro. STHV-2022-0375-O del **09 de marzo de 2022**, se remite al Alcalde Metropolitano el proyecto de "ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO IV. DEL EJE TERRITORIAL, LIBRO IV.1. DEL USO DE SUELO, TÍTULO I DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DE LA ORDENANZA 001 QUE CONTIENE EL CÓDIGO MUNICIPAL" y su Exposición de Motivos para que, de considerarlo pertinente, se tome la iniciativa legislativa del mismo para continuar con el procedimiento legislativo en la comisión respectiva y posterior aprobación en el Concejo Metropolitano de Quito.
- El 11 de marzo de 2022 se presenta a la Comisión de Uso de Suelo la estructura que fue remitida en el proyecto de ordenanza.
- A partir del 15 de marzo se realizan mesas de trabajo en las que se revisa todo el articulado del proyecto de ordenanza. Las mesas se realizan de acuerdo a los temas de cada sesión, con Procuraduría Metropolitana, Secretarías, Empresas Públicas, Administración General, Entidades de Control, Entidades Colaboradoras.

**SEGUNDO MOMENTO 16**  
MESAS DE TRABAJO ENTRE LOS MESES DE MARZO Y ABRIL DE 2022

En este segundo momento se hacen 16 mesas de trabajo, aprovecho para agradecer a la Procuraduría Metropolitana, porque este es un proyecto normativo y jurídico, no es exclusivamente técnico, por lo tanto, el acompañamiento en cada una de las 16 mesas de la Procuraduría fue muy valioso para mejorar el texto que fue propuesto inicialmente y que su redacción no se contraponga de ninguna manera a ninguna Ley Orgánica Nacional, porque no solamente tenemos que tener vinculación con la LOOTUGS. De estas 16 mesas de trabajo se recibieron en todo el proceso, 33 oficios y comunicaciones, 210 comentarios y observaciones, estos comentarios fueron respondidos en una matriz de observaciones que se envió a la Secretaría General del Concejo como un anexo del informe técnico de la Secretaría de Territorio. Y entre esas observaciones estaban, observaciones del Concejo Metropolitano, observaciones de personas de ciudadanos, de Entidades Metropolitanas y silla vacía.

A partir del 15 de marzo se realizan mesas de trabajo en las que se revisa todo el articulado del proyecto de ordenanza.

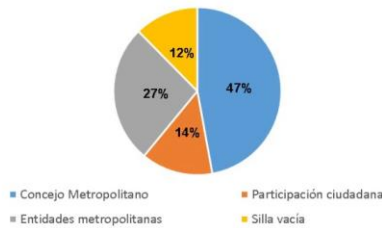
Las mesas se realizan de acuerdo a los temas de cada sesión, con Procuraduría Metropolitana, Secretarías, Empresas Públicas, Administración General, Entidades de Control, Entidades Colaboradoras.

Cronograma Proceso de Revisión Integral del proyecto del Régimen de Suelo y de la Implementación del Régimen Transitorio	FECHA														1 de abril		2 de abril		3 de abril		4 de abril		5 de abril		6 de abril	
	DÍA:	MARTES	VIERNES	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SABADO	DOMINGO	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES									
HORA:	14:30 a 17:00	14:30 a 17:00	14:30 a 17:00	14:30 a 17:00	9:00 a 13:00	9:00 a 13:00	14:30 a 17:00	14:30 a 17:00	9:00 a 13:00	9:00 a 13:00	14:30 a 17:00	9 - 14 zoom	15 - 19 zoom	14:30 a 17:00	14:30 a 17:00	09 a 13:00										
<b>MESAS / HITOS</b>	<b>ASISTENTES</b>																									
Capítulo I (Generalidades)	STHV, PROCURADURÍA																									
Capítulo II (PUCs - Norma secundaria - y Proyectos Integrales)	STHV, PROCURADURÍA, SGCTPC																									
Capítulo IV Instrumentos de planeamiento (matriz de estándares, componentes, hitos, matriz de calificación, instructivo)	STHV, ENTIDADES COLABORADORAS																									
Capítulo V y VI (Compatibilidades, licenciamiento especial, habilitación-construcción-IRMACUS)	STHV, PROCURADURÍA SEC. PRODUCT, SGCTPC DIM, SERV. CIUDADANOS, SEC. AMBIENTE, ENTIDADES COLABORADORAS																									
Capítulo VI (Instrumentos de Gestión de Suelo)	STHV, SGCTPC, AMC, OPERADOR URBANO, ENTIDADES COLABORADORAS																									
Capítulo IX (Espacio Público)	STHV, SGCTPC, AMC, ENTIDADES COLABORADORAS																									
Capítulo XIII (Control)	STHV, AMC, SGCTPC																									



- Se realizaron 16 mesas de trabajo con diferentes instancias legales, de planificación, de gestión, de ejecución y de control, de acuerdo al cronograma puesto en conocimiento de la Presidencia de la Comisión de Uso de Suelo.
- Hasta el 07 de abril se recibieron 33 oficios y/o comunicaciones.
- Se recibieron 210 comentarios, aportes y observaciones, desde el Concejo Metropolitano, la ciudadanía, entidades metropolitanas y miembros de la silla vacía
- Todos los contenidos técnicos de la propuesta de Ordenanza contaron con el análisis de la Procuraduría Metropolitana para cada uno de los artículos en las 16 mesas de trabajo.

RECEPCIÓN DE OBSERVACIONES Y/O APORTES AL RÉGIMEN



RECEPCIÓN DE OBSERVACIONES Y/O APORTES AL RÉGIMEN	
ENTIDAD	CANTIDAD DE OBSERVACIONES Y/O APORTES
Concejo Metropolitano	99
Participación ciudadana	29
Entidades metropolitanas	56
Silla vacía	7



El 07 de abril se remite a los miembros de la Comisión de Uso de Suelo el texto de Ordenanza después de haber pasado por estas 16 mesas de trabajo y posteriormente, en la sesión extraordinaria 141 la Comisión de Uso de Suelo resolvió acordar el texto del Proyecto de Ordenanza y solicitar los informes técnicos y jurídicos pertinentes. El 19 de abril la Secretaría de Territorio emite el informe técnico que justifica cada una de las decisiones tomadas en este cuerpo normativo.

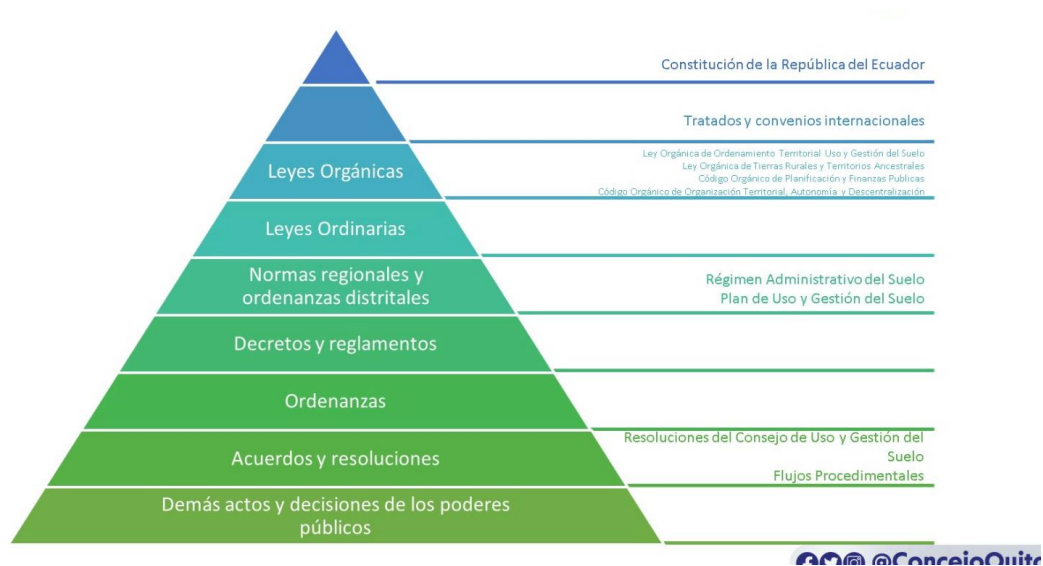
- Mediante oficio Nro. STHV-2022-0537-O del **07 de abril de 2022**, se remite a los Concejales miembros de la Comisión de Uso de Suelo, el documento que contiene la propuesta de ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 001, PUBLICADA EN REGISTRO OFICIAL EDICIÓN ESPECIAL, NO. 902 DE 07 DE MAYO DE 2019, QUE CONTIENE EL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, elaborada de manera participativa y en coordinación con las distintas instancias metropolitanas con atribuciones vinculadas en el Régimen Administrativo de Suelo.
- La Comisión de Uso de Suelo en **sesión extraordinaria Nro. 141 resolvió** acordar el texto del proyecto de ORDENANZA y solicitar que de acuerdo a lo establecido en el literal c) del artículo 13 de la Resolución Nro. C 074, la Procuraduría Metropolitana, Administración General, Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Agencia Metropolitana de Control, Secretaría de Ambiente, Secretaría de Movilidad y Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad, emitan los **informes técnicos y jurídicos de pertinencia** para el tratamiento de este proyecto normativo.
- Con oficio Nro. STHV-2022-004-O-FDS de **19 de abril de 2022 se entrega el Informe Técnico** de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y sus anexos, y se emite **criterio técnico favorable** a la propuesta de ordenanza.

Posteriormente a eso el 27 de mayo se remite el texto de Ordenanza definitivo, se obtuvieron todos los informes técnicos y legales de Procuraduría, Administración General, Secretaría de Territorio, Secretaría de Desarrollo Productivo, Secretaría General de Coordinación Territorial, también se incorpora la Unidad Especial Regula tu Barrio, ya vamos a ver por qué, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Ambiente y AMC. La Comisión de Uso de Suelo analizó todas estas observaciones en una comisión realizada el 06 de junio de 2022 y con eso texto revisado por comisión nos presentamos el día de hoy en el Concejo Metropolitano.

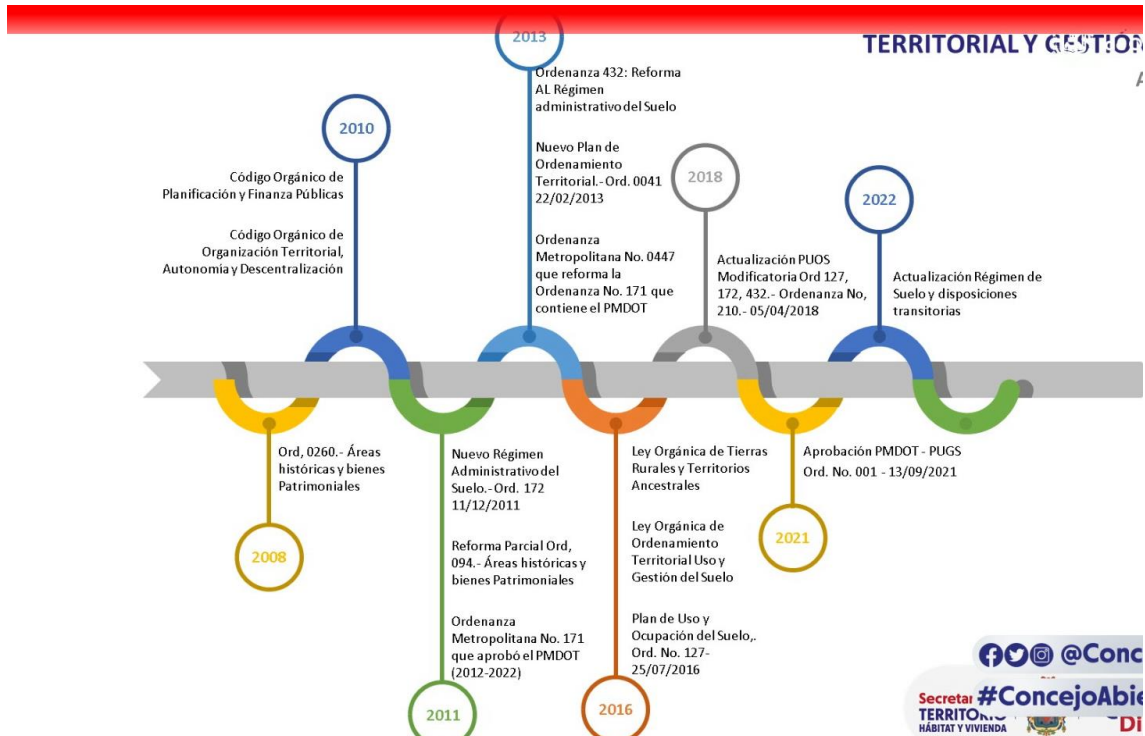


**Sale de la sala de sesiones el concejal Abg. Fernando Morales y el Sr. Luis Robles, a las 10h57. (14 concejales).**

- Con oficio Nro. STHV-2022-0792-O del 27 de mayo de 2022 se remite el texto de Ordenanza, en cumplimiento de la resolución Nro. 049-CUS-2022.
- Se han obtenido los **informes técnicos y legales** de Procuraduría Metropolitana, Administración General, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad, Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y Unidad Especial Regula Tu Barrio, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Ambiente, Agencia Metropolitana de Control.
- La Comisión de Uso de Suelo analizó las observaciones formuladas durante la sesión ordinaria realizada el lunes 06 de junio de 2022.



¿Por qué es necesario actualizar el Régimen Administrativo de Suelo? De acuerdo a la estructura de la legislación que aplica en el país estamos trabajando una Ordenanza de carácter distrital. Esto significa que tenemos leyes orgánicas y leyes ordinarias que están sobre nosotros y que no podemos incumplirlas. Acá tenemos leyes orgánicas que se aprobó en el año 2016, que es la LOOTUGS y que nos genera entre otras cosas nuevos instrumentos para planificar la ciudad y para gestionarla y nuestro régimen vigente no cumple en este momento con lo que dice la LOOTUGS, porque nuestro régimen vigente que se construye en el 2011 en su mayoría cumple con los establecido por le COOTAD. Y debajo de estas leyes y la Ordenanza distrital se encuentran Acuerdos y Resoluciones, que por supuesto también tienen que ser revisados para la construcción de cualquier cuerpo normativo. Ahí están algunos Acuerdos Ministeriales que sacó el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo y que también. han servido de base de análisis para este instrumento.

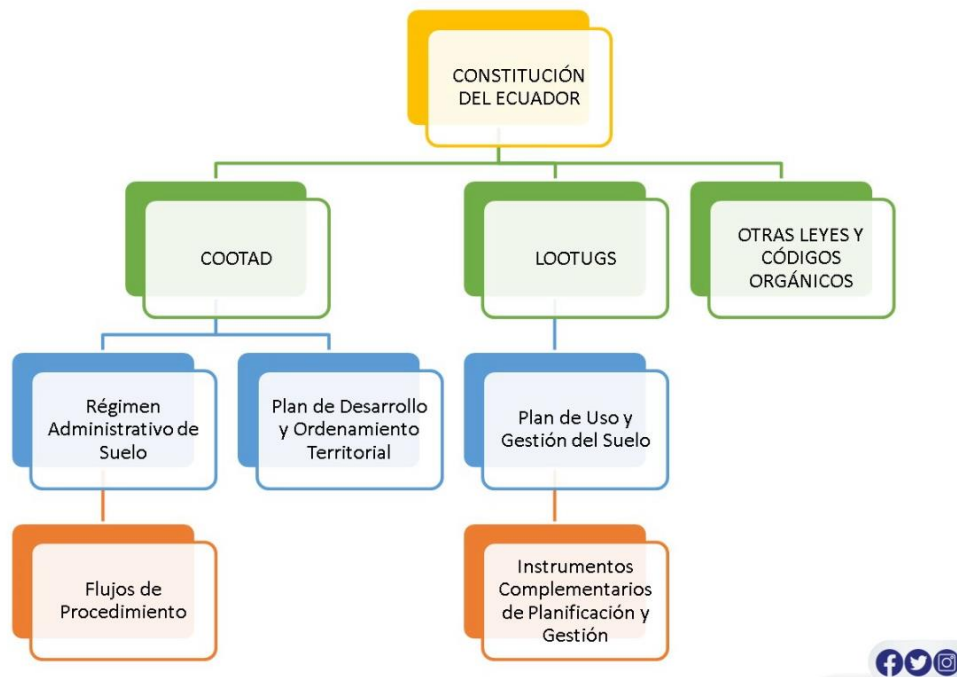


Es importante mencionar esto para podernos situar en el Régimen Nacional Legislativo sobre el planeamiento urbanístico, como les decía en el año 2010 se aprueba el Código Orgánico Planificación y Finanzas Públicas y también el COOTAD, a partir de esto ya le obligaba al Municipio de Quito a actualizar sus instrumentos de planificación. Si recordamos un poco antes del año 2010 el Municipio trabajaba un instrumento que se llama Plan General de Desarrollo, ese fue eliminado y reemplazado por el Plan de Ordenamiento Territorial, que es cumplimiento de lo que estableció el COOTAD. Aquí se estableció una primera línea de tiempo donde se parte la normativa y donde Quito se ve obligado a actualizarla. Posterior a eso, en el año 2011 Quito aprueba el Régimen Administrativo de Suelo mediante Ordenanza 172 y ese mismo año aprueba el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su anexo que es el Plan de Uso y Ocupación del Suelo. Se hicieron varias reformas al Plan de Uso y Ocupación del Suelo, sin embargo, en la línea de tiempo tenemos el año 2016 que marca otro quiebre que nos trae a la actualidad, cuando se aprueban entre otras cosas la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Es decir, y por qué es importante tener un Régimen de Suelo actualizado, porque estamos trabajando como dije al inicio todavía solamente con lo que establece el COOTAD y debemos actualizar nuestros instrumentos y que cumplan a cabalidad lo que establece la LOOTUGS, que ya fue aprobada en el año 2016. Por eso en el año 2021



se aprueba el Plan de Uso y Gestión de Suelo y ahora es el año 2022 la actualización del Régimen Administrativo del Suelo, que permitirá que no solo el Plan de Uso y Gestión de Suelo entre en vigencia, la Ley no solo norma le PUGS, la Ley norma los planes complementarios, los planes parciales, los planes especiales, además norma temas tan sensibles como las sanciones, que no necesariamente el Código Municipal Vigente estaba vinculado al tipo de sanciones que se proponen en la Ley nacional.



¿Qué es finalmente el Régimen Administrativo del Suelo? Es un instrumento descriptivo procedimental, administrativo y reglamentario. Se aplican aquí procedimientos, es la base legal para todas las actuaciones que tiene que realizar a futuro la Secretaría de Territorio, pero no solo la Secretaría de Territorio sino el Municipio en general, porque el Régimen Administrativo de Suelo, bajo su norma, se vincula procesos de licenciamiento, por eso es muy importante que este régimen, cuando se apruebe, permita que los procesos no se detengan como ya se advirtió inicialmente. Y se articula también a otros procedimientos que también están vinculados al Régimen de Licenciamiento, como la nueva norma urbanística, generamos licencias cuando se cumple la norma, sino se cumple no se genera licencias, por lo tanto, se ata también al Plan de Uso y Gestión de Suelo. Pero qué no es el Régimen de Suelo, no es un Plan, el Régimen de Suelo no lo establece a un predio una edificabilidad, unos pisos, un uso de suelo, porque eso lo hace un Plan, pero para que el Plan o cualquiera que esto sea que el Municipio tenga que aprobar a futuro, se pueda aprobar, se necesita nuevamente del Régimen de Suelo actualizado.



La Ley nacional define al Plan de Uso y Gestión del Suelo como el instrumento normativo para los GAD municipales y metropolitanos, lo que obliga a reemplazar el PUOS vigente en el DMQ.

**Art 31 LOOTUGS.- Planes urbanísticos complementarios.** Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Planes Parciales  
Planes Maestros Sectoriales

**Art 37.- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.** Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Código Municipal  
Artículo 2113.- Instrumentos complementarios

- a. Los Planes de escala metropolitana:  
Planes Maestros.
- b. Los Planes de escala zonal: Planes Parciales.
- c. Los Planes de escala parroquial o sectorial:
  - i. Planes de Ordenamiento Territorial;
  - ii. Planes Especiales; y,
  - iii. Proyectos urbanos arquitectónicos especiales.
- d. Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- e. Instrucciones Administrativas y flujos de procedimiento específicos.



Voy a poner dos ejemplos que posiblemente van a aclarar la necesidad del texto normativo que estamos proponiendo el día de hoy, cuando la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial se aprobó nos obliga al Municipio a que aprobemos el PUGS, dentro del primer año de la siguiente administración, es decir podía haber sido en el 2020, pero con lo que sucedió, la Asamblea nos dio un año y más adicional. Pero ya la Ley nos dice que tiene que existir un PUGS, no un PUOS, el Régimen de Suelo nos habla de un PUOS que ya debería dejar de funcionar, para que entre en vigencia en nuevo cuerpo normativo que es el PUGS y, que valga decirlo, resuelve algunas cosas que el PUOS posiblemente no instrumentalizó bien. Pero también la Ley establece que hay planes urbanísticos complementarios, llámense planes parciales o planes maestros sectoriales.

En el Código Municipal vigente también existen planes parciales, pero no significan lo mismo. Si aplicamos un plan parcial como está inscrito en el Código Municipal vigente no estaríamos cumpliendo la LOOTUGS, porque el Código Municipal vigente al Plan parcial lo trata como un Plan zonal y el Plan parcial de la LOOTUGS, es un Plan para generar un reparto equitativo de cargas y beneficios, esta frase importantísima porque además es un principio rector del urbanismo. Y además la Ley nos dice que podemos como Municipio, estamos facultados a crear otros instrumentos de planificación, justamente el Municipio creó otros instrumentos de planificación que se ven en el artículo 2113 del Código Municipal, tenemos otros instrumentos como los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos especiales, los PUAE. Además, otros que no son instrumentos de planificación, pero que han permitido la reforma de la norma del PUOS,





a pesar de no ser instrumentos de planificación como lo establece la legislación vigente, qué significa esto, que si los planes parciales de la norma vigente en Quito, los planes especiales, los PUAES, además otras Resoluciones permiten todos estos, lo mismo; es decir, cambiar la norma de Quito, nos estaríamos contraponiendo al artículo 37 de la Ley, donde se dice que el Municipio está facultado a crear instrumentos, siempre y cuando no se contrapongan con los establecido en la Ley nacional y, en la Ley nacional solo puede generar cambios en el aprovechamiento urbanístico con un Plan que se llama Plan parcial.

**Artículo 44.- Gestión del suelo.** La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, **conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.**

**Artículo 47.- Instrumentos de gestión del suelo.** Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de:

1. Instrumento para la **distribución equitativa de las cargas y los beneficios.**
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

 @ConcejoQuito

Pero además la Ley incorpora algo que el PUOS no tiene, que es la gestión de suelo. En Quito hemos tenido una historia de venta de edificabilidad, que nació hace más de una década a través de la figura de suelo creado, el suelo creado es una figura que fue utilizado en países como Colombia o Brasil si nos ponemos en contexto regional y se lo aplicó primeramente a través de un instrumento que se llama ZUAE y generaba que se puedan dos pisos más a los predios de la ciudad. Posteriormente nace el instrumento de eco eficiencia y con el instrumento de eco eficiencia a partir del año 2018, podemos duplicar incluso la altura de la ciudad. Pero estos instrumentos no modificaron el PUOS, la Ley nacional establece que solo se permite venta de edificabilidad cuando el PUGS permite edificabilidad máxima, porque ese es el nombre que la Ley establece, porque en el PUOS todavía no existe edificabilidad máxima. Sin embargo, es un instrumento legalmente aprobado, pero ya debemos homologar a lo que establece la Ley Orgánica, pero la Ley establece cosas más interesantes realmente, porque creo que estamos pensando únicamente en la COD y la COD es un cobro por la venta edificabilidad, pero la COD no garantiza el reparto equitativo que es un principio, además de ser un instrumento. Cuando entre en vigencia el PUGS y si se aprueba el Régimen de Suelo se instrumentaliza nuevos instrumentos de gestión de suelo que se pueden aplicar para la



ciudad, de modo que la COD ya no sea vista como una cosa de cobro por los pisos generados, sino de cobro y redistribución, cuando se cobre la COD no van a entrar a las arcas municipales y licuarse talvez en sueldos, sino que van a entrar a generar lo que se llama derecho a la ciudad, a ir a los polígonos de intervención territorial que tiene prioridades donde se encuentran los asentamientos humanos con prioridades, con déficit de equipamientos, con déficit de servicios y ese valor que se genera por el negocio inmobiliario termina siendo distribuido en los sectores que socialmente lo necesitan. Y esto es algo que realmente la Ley nacional nos permite al incorporar estos cinco nuevos instrumentos que no se encuentran en la legislación vigente metropolitana al momento, más allá de la COD. (2:05)

<b>CAPITULO I</b> GENERALIDADES
<b>SECCIÓN I</b> CONCEPTOS GENERALES
<b>SECCIÓN II</b> DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Se adecua la planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito a los fines y principios de la LOOTUGS.

Se establecen los derechos y deberes de los propietarios del suelo en urbano y rural.

Les voy a mostrar la estructura de cómo se ha propuesto este Régimen de Suelo que no necesariamente sigue la misma estructura del régimen vigente, porque para el mejor entendimiento del texto de la Ordenanza hemos considerado que debería ir en un orden jerárquico, desde el primero establecer los conceptos del ordenamiento y luego establecer los conceptos de los instrumentos, es el mismo orden jerárquico que siguió el reglamento de la Ley y que incluso debo decir es mucho más fácil de comprenderlo que el orden de la Ley misma. En el primer capítulo de esta propuesta en esta estructura, la Ordenanza establece los conceptos, los derechos y deberes de los propietarios del suelo.

MATRIZ DE CAMBIOS DEL PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO 4.1 REGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO DEL CÓDIGO MUNICIPAL				
CAPÍTULO	TEMA	PROPUESTA DE ORDENANZA	RÉGIMEN ACTUAL (CÓDIGO MUNICIPAL)	DESCRIPCIÓN
CAPÍTULO I GENERALIDADES	OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES DE APLICACIÓN	Art.1 - Art. 7	Art. 2093 - Art. 2098	Se reestructuró el texto respecto del contenido vigente en el Código Municipal, para definir y alinear el contenido que se desarrolla en los siguientes capítulos.  Para la protección de las autorizaciones de la habilitación del suelo se mantiene el concepto que consta en la normativa vigente, realizando ajustes en la redacción. Los lotes o inmuebles producto de la habilitación del suelo, mantendrán su edificabilidad y uso de suelo principal con los cuales fueron autorizados, así se produzca posteriormente algún cambio de normativa.  Para la protección a las autorizaciones de edificación y propiedad horizontal, 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.
	DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO	Art. 8 - Art. 12	Art. 2101 - Art. 2107	Se unifican los derechos de los propietarios del suelo urbano y rural.  Se incluyen derechos y deberes derivados de la aplicación de la LOOTUGS.  El carácter no indemnizable y la intangibilidad de la propiedad se separan en dos artículos diferentes.  Las regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad no confieren derechos adquiridos a los particulares, debido a que la mera expectativa no constituye derecho, de conformidad a lo que establece la LOOTUGS.



Hemos hecho un análisis de cómo en que artículos fueron establecidos en el Régimen vigente y en qué artículos están establecidos en esta propuesta de Régimen. Realmente como no es una nueva propuesta el objeto del Régimen de Suelo se mantiene similar al que ya estaba vigente, se agregan algunas consideraciones de la Ley y se lo redacta de una mejor manera, pero dentro de este capítulo no hay cambios fundamentales a lo que el Régimen vigente ya establecía. Sin embargo, hay un tema importante que tiene que ver sobre la protección de autorizaciones de edificación, y esto está muy vinculado a generar seguridad jurídica, que posiblemente es uno de los temas fundamentales en esta propuesta.

Posteriormente se genera el tema de derechos y deberes de los propietarios del suelo, donde se homologa lo que ya fue establecido por el régimen a lo que está establecido por la Ley nacional, hay que aclarar algo importante que esto también lo define la Ley nacional, si no me equivoco en el artículo 39 de la Ley, la norma no confiere derechos, la norma es una expectativa, la norma es pública y al ser pública ni siquiera le pertenece al Municipio, le pertenece a la ciudad, por lo tanto, el beneficio que se genera por la norma debe ser para la ciudad. Y como la norma no confiere derechos hemos decidido incorporar este criterio también dentro del Régimen de Suelo, para aclarar cualquier tipo de Resolución administrativa que se pueda dar a futuro.

**Sale de la sala de sesiones la concejala Sra. Blanca Paucar, a las 11h11. (13 concejales).**

<b>CAPITULO II</b> DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL	
<b>SECCIÓN I</b> CONCEPTOS GENERALES	
<b>SECCIÓN I</b> INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	
<b>PARÁGRAFO I</b> DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL	El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se compone por el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
<b>PARÁGRAFO II</b> DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO	Los instrumentos complementarios de planificación son los planes maestros sectoriales, planes parciales, zonales y especiales. Además se plantea las figuras de las intervenciones territoriales.
<b>PARÁGRAFO III</b> INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE PLANIFICACIÓN	El Régimen de suelo vigente plantea planes parciales y especiales con una naturaleza distinta al de la LOOTUGS, por lo se requiere su adecuación.
<b>PARÁGRAFO II</b> INTERVENCIONES TERRITORIALES	Los PUAE son eliminados de la propuesta de Régimen de Suelo.

Respecto al capítulo dos, en este capítulo se establece todo lo inherente al ordenamiento territorial, a qué es el Plan de Desarrollo Ordenamiento Territorial, qué es el Plan de Uso



y Gestión de Suelo que reemplazaría el PUOS y cuáles son los instrumentos de planificación complementarios.

MATRIZ DE CAMBIOS DEL PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO 4.1 RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO DEL CÓDIGO MUNICIPAL				
CAPÍTULO	TEMA	PROPUESTA DE ORDENANZA	RÉGIMEN ACTUAL (CÓDIGO MUNICIPAL)	DESCRIPCIÓN
CAPÍTULO II DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CONCEPTOS GENERALES	Art. 13 - Art. 15	Art. 2108 - Art. 2111	El artículo de vigencia y revisión se particulariza para cada instrumento de planificación
	DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Art. 16 - Art. 17	Art. 2112 - Art. 2113	Vigencia y actualización del PMDOT incluida como proceso y casos de aplicación.
	DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO	Art. 18 - Art. 22	Art. 2114 (PUOS)	Se elimina y sustituye el PUOS por el PUGS por mandato de la LOOTUGS y se incorporan los componentes estructurante y urbanístico conforme a la ley
	DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO	Art. 22	N/A	Se incorporan los casos para actualizaciones cartográficas
	DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS	Art. 23 - Art. 29	Art. 2113	Se proponen instrumentos complementarios de planificación de conformidad a la LOOTUGS.
	DEL PLAN MAESTRO SECTORIAL	Art. 30	Art. 2115	Se homologa el concepto y alcance conforme al art. 36 de la LOOTUGS
	DEL PLAN ZONAL	Art. 31	N/A	Creado en función de las facultades del art. 37 de la LOOTUGS
	DEL PLAN ESPECIAL	Art. 32	Art. 2117	Se modifica el alcance en relación al Régimen de Suelo vigente y se alinea el instrumento a lo dispuesto por el art. 37 de la LOOTUGS
	DEL PLAN PARCIAL	Art. 33 - Art. 42	Art. 2116	Se modifica el alcance y características en función del Art. 32 de la LOOTUGS . De acuerdo a la LOOTUGS es un plan que se utiliza para la aplicación de reparto equitativo de cargas y beneficios y la modificación de los aprovechamientos urbanísticos.
DE LAS INTERVENCIONES TERRITORIALES	Art. 43	N/A	No es un plan urbanístico complementario y sus proyectos que permitan mejorar el espacio público.	

En este capítulo sí hay algunos cambios respecto al régimen vigente, porque desaparecen los PUAE, por ejemplo, los PUAE ya no se siguen, se seguirán generando en el Distrito Metropolitano, porque tenemos un instrumento llamado Plan Parcial, que es el que la Ley nos exige aplicar en estos casos y además, porque técnicamente hablando la planificación de la ciudad no debe ser lote a lote, sino que debe responder a unas dinámicas al territorio y al contexto al cual se aplica, pero además se cambia el alcance de los planes urbanísticos complementarios, para que el Plan Parcial ahora sí corresponda a lo que establece la Ley, pero para que el Plan Especial ya no genere cambios normativos, sino que permitan reforzar acciones en la conservación ambiental y en la conservación del patrimonio. Aquí hago una referencia con la sentencia de la Corte Constitucional, para poder cumplir a cabalidad y generar estándares al Plan Especial del Río Monjas que, además, tiene que revisar sus procedimientos para implantación en toda la zona afectada por protección afectada en sus bordes, necesitamos que el Plan Especial del Régimen de Suelo contenga el nuevo alcance normativo, caso contrario todavía no podemos hacer el Plan del Río Monjas con todo el contenido que debería estar normado. Creamos por la facultad que nos da la Ley un Plan Zonal que reemplaza a lo que antiguamente fue un Plan Parcial y que su caracteriza es mejorar los sistemas públicos de soporte. Hay zonas de la ciudad que no necesitan cambios normativos, pero que funcionan muy mal, porque no tienen vías, porque no tienen equipamientos y porque no tienen servicios y el Plan Zonal permite justamente atacar este problema. La Ley nos faculta como Municipio, porque cada Municipio, la ley es nacional, porque cada Municipio debe responder a sus necesidades específicas, yo creo que los instrumentos que propone Quito no necesariamente van a ser aplicables en



otros Municipio como Chone o en otros Municipios como Ambato, porque la realidad territorial es diferente y los Planes deben realidad responder a esa realidad territorial. Algo similar sucedió en Colombia, a pesar de que hay una misma Ley que rige para todo el país, Medellín decidió crear un plan que se llama Macro Proyecto, cuando Bogotá no lo construye y eso es, porque responde a la realidad territorial de cada zona.

**Ingresa a la sala de sesiones el concejal Sr. Luis Robles, a las 11h13. (14 concejales).**

**CAPÍTULO III**  
CLASIFICACIÓN Y  
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

**SECCIÓN I**  
DEL SUELO

**SECCIÓN II**  
DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

**PARÁGRAFO I**  
SUELO URBANO  
**PARÁGRAFO II**  
SUELO RURAL  
**PARÁGRAFO II**  
LINEAMIENTOS PARA LA CLASIFICACIÓN  
DE SUELO URBANO


**SECCIÓN III**  
DE LA SUBLASIFICACIÓN DEL SUELO

**PARÁGRAFO I**  
SUELO URBANO  
**PARÁGRAFO II**  
SUELO RURAL

CLASIFICACIÓN Y SUBLASIFICACIÓN DEL SUELO

Se adecua la clasificación y subclasificación del suelo rural y urbano, así como los criterios para delimitación de suelo urbano establecidos en el Reglamento a la LOOTUGS.

Es necesario establecer los conceptos en la propuesta de Ordenanza para efectos de su aplicación en los diferentes instrumentos de clasificación.




[@ConcejoQuito](#)  
[#ConcejoAbiertoQuito](#)

Secretaría TEDDITO

La clasificación de suelo sí estuvo normada por el COOTAD, pero la sub clasificación de suelo no, por lo tanto, en este Régimen de Suelo se incorpora la sub clasificación de suelo conforme lo dice la Ley.

MATRIZ DE CAMBIOS DEL PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO 4.1 REGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO DEL CÓDIGO MUNICIPAL				
CAPÍTULO	TEMA	PROPUESTA DE ORDENANZA	RÉGIMEN ACTUAL (CÓDIGO MUNICIPAL)	DESCRIPCIÓN
CAPÍTULO III CLASIFICACIÓN Y SUBLASIFICACIÓN DEL SUELO	CLASIFICACIÓN Y SUBLASIFICACIÓN DEL SUELO	Art.44 - Art.58	Art. 2099 - Art. 2100	Se agrega la subclasificación de suelo y lineamientos para la clasificación de suelo urbano, de acuerdo a lo establecido en la LOOTUGS y su reglamento.



Por qué es importante conocer la sub clasificación y clasificación de suelo, porque es ahí donde el plan inscribe las zonas de protección a una limitación de no poder ser reformada durante los próximos doce años, esto en el PUOS vigente no existe, por lo tanto, el PUOS si puede reformar cualquier normativa sea en suelo urbano o rural, los planes especiales podían cambiar la clasificación del suelo, incluso los PUAE podían



cambiar la clasificación de suelo, porque podían insertarse en suelo rural y podían hacer que pase a suelo urbano. La LOOTUGS impide que se cambie el componente estructurante, es decir la clasificación y la sub clasificación del suelo, porque, además responde unos criterios que en Quito técnicamente hablando necesitan ser protegidos, hablamos del Pichincha, hablamos del Choco Andino, hablamos del Ilaló, hablamos de quebradas que confluyen luego al Guayllabamba donde hay que tener mucho cuidado con los procesos de urbanización, por lo tanto, deben ser protegidos.

<b>CAPÍTULO IV</b>
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO
<b>SECCIÓN I</b>
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL
<b>SECCIÓN II</b>
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS
<b>PARÁGRAFO I</b>
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO
<b>PARÁGRAFO II</b>
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL
<b>SECCIÓN III</b>
ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

La LOOTUGS define los instrumentos de planeamiento de suelo que actúan directamente sobre la normativa urbanística de aprovechamiento, y son: polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos y estándares urbanísticos.

La propuesta de ordenanza incorpora un capítulo completo para la definición de los mismos, previo a la regulación de usos y edificaciones.



En el capítulo IV de esta propuesta se incorpora algo que es totalmente nuevo y que no existía en el régimen vigente, que son los instrumentos de planeamiento del suelo, polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos y estándares urbanísticos. Esta nueva norma urbanística que no existe en la legislación metropolitana vigente, pero que existirá con el Régimen de Suelo. Hay que mencionar algo, los polígonos de intervención territorial están escritos por la Ley, no reemplazan a los barrios, porque creo que podría haber una confusión ahí y que son cumplidos porque la Ley lo dispone y estos permiten generar tratamientos al suelo para revisar su vocación. De esta manera es muy importante que cuando el PUGS, entre en vigencia y se haga los nuevos POAS de las diferentes instancias municipales se revisen los tratamientos urbanísticos. Los tratamientos ya establecen dónde se deben conservar, dónde hace falta servicios, dónde hace falta equipamientos y los presupuestos deberían enfocar sus esfuerzos para atender esas necesidades que ya fueron identificadas dentro de los tratamientos.



MATRIZ DE CAMBIOS DEL PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO 4.1 RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO DEL CÓDIGO MUNICIPAL				
CAPÍTULO	TEMA	PROPUESTA DE ORDENANZA	RÉGIMEN ACTUAL (CÓDIGO MUNICIPAL)	DESCRIPCIÓN
CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO	POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	Art. 60	N/A	Incorporados a la propuesta de régimen según lo que establece el Art. 41 de la LOOTUGS.
	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	Art. 61 - Art. 65	N/A	Incorporados a la propuesta de régimen según lo que establece el Art. 42 de la LOOTUGS. Se crearon nuevos tratamientos en función de las facultades prescritas en el artículo antes mencionado. Esta decisión se fundamenta en los análisis territoriales realizados dentro del PUGS.
	ESTÁNDARES URBANÍSTICOS	Art. 66 - Art. 68	N/A	Incorporados a la propuesta de régimen según lo que establece el Art. 43 de la LOOTUGS.



Los estándares urbanísticos que también se incorporan dentro de este capítulo son normas de obligatorio cumplimiento vinculadas a la edificabilidad, son los que nos determinan si un edificio puede o no crecer en altura, si el edificio no cumple estándares urbanísticos, como mejorar el asoleamiento, pues no podría crecer en altura, entonces el crecimiento en altura o los diferentes formas de habilitar la edificabilidad ya no se hacen únicamente con el pago de una COD, que es lo que normalmente hemos conocido en Quito, sino que si la COD, pero también generar mejores condiciones de habitabilidad para la ciudad.

CAPÍTULO V DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
<p><b>SECCIÓN I</b> USO DE SUELO</p> <p><b>PARÁGRAFO I</b> DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO</p> <p><b>PARÁGRAFO II</b> DE LAS COMPATIBILIDADES DE LOS USOS DE SUELO</p> <p><b>PARÁGRAFO III</b> DEL LICENCIAMIENTO ESPECIAL EN USOS DE SUELO INCOMPATIBLES</p> <p><b>SECCIÓN II</b> EDIFICABILIDAD</p> <p><b>PARÁGRAFO I</b> DE LA EDIFICABILIDAD</p> <p><b>PARÁGRAFO II</b> DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO</p> <p><b>PARÁGRAFO II</b> DE LA APLICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD</p>	<p>El aprovechamiento urbanístico se compone por el uso de suelo y la asignación de edificabilidad. Se proponen cambios en la denominación de usos y se homologan las categorías de usos específicos de acuerdo a lo establecido en la LOOTUGS.</p> <p>Por otro lado, se proponen ajustes a las reglas para la asignación de edificabilidad, y sus condiciones técnicas.</p> <p>Se eliminan las zonas de promoción y la zonificación que toda la normativa de aprovechamiento debe constar en el PUGS.</p>

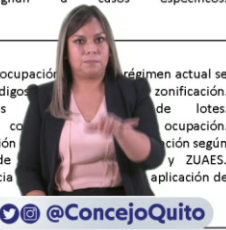


[@ConcejoQuito](#)

El capítulo V no es nuevo en relación al régimen vigente, sin embargo, en capítulo cinco se establecen algunos conceptos que nos no existen en la legislación metropolitana actual.



MATRIZ DE CAMBIOS DEL PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO 4.1 REGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO DEL CÓDIGO MUNICIPAL				
CAPÍTULO	TEMA	PROPUESTA DE ORDENANZA	RÉGIMEN ACTUAL (CÓDIGO MUNICIPAL)	DESCRIPCIÓN
CAPÍTULO V DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	USOS DE SUELO	Art. 70 - Art. 95	Art. 2134 - Art. 2155	Se propone proceso de licenciamiento de usos en suelo incompatible. De acuerdo a la ley se establecen usos generales y usos específicos, estos últimos son los que permiten la habilitación. Además dentro de los usos específicos se subclasifican en principal, complementario, restringido y prohibido. El uso de suelo restringido no existe en el Régimen vigente. Se elimina el área de promoción que en el régimen de actual era utilizado como uso de suelo, a la vez que se utilizaba como un "instrumento de gestión", sin generar un claro alcance en su aplicación.
	EDIFICABILIDAD	Art. 96 - Art. 104; Art. 119	Art. 2156 - Art. 2159	El régimen vigente solo genera 1 edificabilidad. La propuesta de Régimen genera tres tipos de edificabilidad en función de lo establecido en la LOOTUGS, debido a que las edificabilidades máximas deben ser onerosas. Los códigos de edificabilidad se asignan a casos específicos. Se establecen parámetros para aplicar la edificabilidad.
	OCUPACIÓN DEL SUELO, INCREMENTO DE LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN	Art. 105 - Art.121	Art. 2176 - Art. 2190	Se corrigen los errores existentes respecto a la forma de ocupación en el régimen actual se encontraban mezclados con códigos de zonificación. Se incluyen en este punto las formas de ocupación de lotes. Se desarrollan los conceptos de ocupación. Se establecen los parámetros para aumento o redistribución de ocupación según la norma nacional vigente y se eliminan casos de ocupación según y ZUAES. Se elimina la zonificación especial ZC que significa ausencia de aplicación de un PUAE u otro procedimiento para obtenerlos.



Los usos de suelo no sufren mayores alteraciones a pesar de que se instrumentalizado nuevos, no sufren mayores alteraciones, sin embargo, la Ley establece usos restringidos que eso si se agregan al Código Municipal. Actualmente tenemos permitidos y prohibidos, cuando alguien va a sacar la licencia si se permite obtiene la licencia, si se prohíbe no obtiene, lo que hace un uso restringido, es decir, usted va a obtener una licencia únicamente si cumple parámetros de calidad exigibles, si no, no le otorgamos la licencia por eso son restringidos. Esto podría solventar algunos problemas que se están generando por incompatibilidades en la ciudad. Pero donde hay el mayor cambio es en la edificabilidad, como les dije cuando mencioné la herramienta de coeficiencia el PUOS, nunca cambio su zonificación, no generó edificabilidades máximas, la Ley nos obliga a generar edificabilidades máximas para que sean ustedes de manera legislativa y con un Plan, quienes aprueben hasta cuánto pueden llegar un sector en altura. Eso ya está aprobado, es una Ordenanza y, por lo tanto, también es de cumplimiento obligatorio. Se hacen algunas correcciones como, por ejemplo, el Régimen vigente generaba una forma de ocupación de áreas históricas que realmente creo que es un error del Régimen vigente, porque la zonificación H que significa zonificación histórica no es una forma de ocupación, es una forma de decir aquí entran mecanismos de protección a las zonas históricas, no es una forma de ocupación, porque las formas de ocupación son aisladas, vareadas, continuas, se corrigen este tipo de malinterpretaciones acá. Pero especialmente se elimina la zonificación ZC, que creo al Municipio le ha traído varios problemas, porque la zonificación ZC significa ausencia de datos y hemos enfrentado durante los 15 años aproximadamente que existió la zonificación ZC varios instrumentos que le permitían poner datos a esta zonificación, uno de ellos los PUAES, la presentación de una proyecto urbano arquitectónico que se expide mediante Resolución del Concejo, pero mediante Resolución y la norma por ser una competencia exclusiva del Concejo






Metropolitano debe ser aprobada mediante Ordenanza. Por lo tanto, esta zonificación ZC que genera además de inseguridad jurídica algunas subjetividades en qué debería implantarse acá, ya se deroga finalmente. Como también se derogan las áreas de promoción en donde el Régimen vigente comete varios errores, porque cuando revisamos los usos de suelo, las áreas de promoción no corresponden a un uso de suelo, sino un instrumento de gestión, sin embargo, los IRMS ponen uso de suelo área de promoción, ahí hay un problema de la norma vigente que finalmente se corrige con esta propuesta.

**Ingresa a la sala de sesiones la concejala Mgs. Soledad Benítez, a las 11h24. (15 concejales).**

**Asume la presidencia el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, a las 11h20. (16 concejales).**

CAPITULO VI DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO	
DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO	
<b>SECCIÓN I</b> DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS	
<b>SECCIÓN II</b> DE LOS INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA	
<b>SECCIÓN III</b> DE LOS INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DE SUELO	
<b>SECCIÓN IV</b> DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO	
<b>SECCIÓN V</b> DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO	
<b>SECCIÓN VI</b> DE LA GESTIÓN URBANA	

El Régimen Administrativo del Suelo vigente no prevé los instrumentos de gestión del suelo, con excepción del fraccionamiento, reajuste de terrenos e integración inmobiliaria, por lo cual han sido propuestos y actualizados en función de los previsto en la LOOTUGS.



[@ConcejoQuito](#)  
Secretaría #ConcejoAbiertoQuito  
TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA Digno BICENTENARIO

En el capítulo VI que es el capítulo más largo y más nuevo y más interesante de este cuerpo normativo se incorporan todos los instrumentos de gestión de suelo de la Ley. El Régimen Administrativo vigente no tiene instrumentos de gestión suelo, por qué, porque la concesión onerosa de derechos que es único instrumento que posiblemente conocemos en el Municipio no se aplica sobre el PUOS, cuando la Ley dice que la concesión onerosa de derechos se aplica sobre la edificabilidad del PUGS. Eso es corregido en este cuerpo normativo, la concesión onerosa de derechos aún vigente se aplica solamente sobre PUAES y sobre coeficiencia, si la Ley ya nos dice cuál es su ámbito



de aplicación, lo pertinente es que el Régimen de Suelo solamente cumpla el ámbito de aplicación que establece la Ley y no genere otro ámbito de aplicación distinto.

MATRIZ DE CAMBIOS DEL PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO 4.1 RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO DEL CÓDIGO MUNICIPAL				
CAPÍTULO	TEMA	PROPUESTA DE ORDENANZA	RÉGIMEN ACTUAL (CÓDIGO MUNICIPAL)	DESCRIPCIÓN
CAPÍTULO VI INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO	INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS	Art. 124 - Art. 132	N/A	Incorporados a la propuesta de régimen según lo que establece el Art. 48 de la LOOTUGS.
	UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	Art. 133 - Art. 156	N/A	Incorporados a la propuesta de régimen según lo que establecen los Arts. 49-53 de la LOOTUGS.
	INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL	Art. 157	N/A	Incorporados a la propuesta de régimen según lo que establece el Art. 54 de la LOOTUGS.
	REAJUSTE DE TERRENOS	Art. 158 - Art. 160	N/A	Incorporados a la propuesta de régimen según lo que establece el Art. 55 de la LOOTUGS.
	INTEGRACIÓN INMOBILIARIA	Art. 161 - Art. 163	N/A	Adecuado en función del Art. 56 de la LOOTUGS.
	FRACCIONAMIENTO	Art. 164 - Art. 169	N/A	Adecuado en función del Art. 57 de la LOOTUGS. El instrumento contiene disposiciones que además de ser un instrumento de gestión del suelo, permitan tanto la urbanización como, por lo tanto, que se desarrollan a profundidad en la sección de habilitación de suelo.
	COOPERACIÓN ENTRE PARTICIPES	Art. 170	N/A	Incorporados a la propuesta de régimen según lo que establece el Art. 58 de la LOOTUGS.

Estos son todos los instrumentos que han sido incorporados en la tabla, se ven incorporados porque no existen en la legislación metropolitana, pero posiblemente el más interesante de estos instrumentos es la posibilidad de generar una redistribución equitativa de cargas y beneficios. Que esas cargas que el Municipio normalmente las asume dentro de los procesos urbanizadores de la ciudad, ahora puedan ser asumidos como parte de los beneficios que el Municipio le dio al suelo a través de la edificabilidad, que la venta de edificabilidad permite generar la infraestructura, permita generar los equipamientos, las vías de las zonas que más necesitan y eso se instrumentaliza a través de un reparto equitativo, por eso se llama equitativo de cargas y beneficios, se generamos beneficios asumimos las cargas de la urbanización que genera esa nueva normativa.



MATRIZ DE CAMBIOS DEL PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO 4.1 RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO DEL CÓDIGO MUNICIPAL				
CAPÍTULO	TEMA	PROPUESTA DE ORDENANZA	RÉGIMEN ACTUAL (CÓDIGO MUNICIPAL)	DESCRIPCIÓN
CAPÍTULO VI INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO	INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DE SUELO	Art. 171	N/A	Incorporados a la propuesta de régimen según lo que establece el Art. 60 de la LOOTUGS.
	DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE	Art. 172 - Art. 175	N/A	Incorporados a la propuesta de régimen según lo que establecen los Arts. 61 - 63 de la LOOTUGS.
	DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA	Art. 176 - Art. 183	N/A	Incorporados a la propuesta de régimen según lo que establece el Art. 64 de la LOOTUGS.
	DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL	Art. 184 - Art. 188	N/A	Incorporados a la propuesta de régimen según lo que establece el Art. 65 de la LOOTUGS.
	ANUNCIO DEL PROYECTO	Art. 189 - Art. 190	N/A	Incorporados a la propuesta de régimen según lo que establece el Art. 66 de la LOOTUGS.
	DERECHO DE SUPERFICIE	Art. 191 - Art. 194	N/A	Incorporados a la propuesta de régimen según lo que establece el Art. 67 de la LOOTUGS.
	BANCO DE SUELO	Art. 195 - Art. 200	N/A	Incorporados a la propuesta de régimen según lo que establece el Art. 68 de la LOOTUGS.



Existen algunos como los instrumentos para regular el mercado de suelo, creo que Quito sí tiene bien regulados algunos de estos, como el fraccionamiento, el fraccionamiento es el que permite posteriormente la habilitación del suelo ya sea por subdivisión o por urbanización, pero aparece uno nuevo que es el reajuste de terrenos y que podría ser muy interesante empezar aplicarlo en los asentamientos de hecho, donde justamente el problema, además de propiedad, es que los predios tienen unos fraccionamientos de hecho irregulares que a veces no permiten construir, sería muy interesante ya empezar aplicar este instrumento acá.

O el anuncio de proyectos, para que cuando el Municipio genere un proyecto público que, por supuesto va a revalorizar el suelo, no tenga que pagar cinco años después una expropiación con un suelo re valorizado por un proyecto que es del Municipio, sino que el anuncio del proyecto permite congelar el valor del suelo, para que el Municipio al momento de expropiarlo pueda adquirirlo a un valor mucho más justo y no a un valor comercial que es resultante de una revalorización que nosotros mismo lo hemos causado como Municipio.



MATRIZ DE CAMBIOS DEL PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO 4.1 RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO DEL CÓDIGO MUNICIPAL				
CAPÍTULO	TEMA	PROPUESTA DE ORDENANZA	RÉGIMEN ACTUAL (CÓDIGO MUNICIPAL)	DESCRIPCIÓN
CAPÍTULO VI INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO	INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO	Art. 201	N/A	Incorporados a la propuesta de régimen según lo que establece el Art. 71 de la LOOTUGS.
	CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS	Art. 202 - Art. 226	Art. 2465 - Art. 2526 (Título VII y Título VIII De la Concesión Onerosa de Derechos en PUAE y del incremento de pisos, por suelo creado, en proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del sistema metropolitano de transporte y proyectos ubicados en las zonas urbanísticas de asignación especial ZUAE)	La propuesta de COD se adecua a los ámbitos de aplicación previstos en el artículo 71 y 72 de la LOOTUGS, en ese sentido se eliminan las disposiciones y fórmula de COD relativa a los PUAE, pues ya no existe ese instrumento de planificación y las disposiciones respecto de COD por suelo creado en proyectos ecoeficientes y en ZUAE.
	INSTRUMENTO DE FINANCIAMIENTO PARA REHABILITACIÓN PATRIMONIAL	Art. 227	N/A	Propuesta que permite financiar la inversión y rehabilitación de bienes patrimoniales y áreas históricas, en función de las obligaciones que tienen los GAD y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón para tales fines.
	INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE ASENTAMIENTOS DE HECHO	Art. 228 - Art. 242	N/A	Incorporados a la propuesta de régimen según lo que establece en Art. 76 de la LOOTUGS.
	DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA	Art. 243 - Art. 271	Libro IV.7 Título II	Conforme al art. 76 de la LOOTUGS, se propone el p    @ConcejoQuito un instrumento de gestión, razón por la cual se elimina este procedimiento del libro IV.7 de Asentamientos Humanos del Código Municipal. #ConcejoAbiertoQuito



Y la concesión onerosa de derecho por supuesto que genera ahora unos ámbitos de aplicación distintas, antes solamente por eco eficiencia y por PUAES y, ahora por concesión onerosa de derechos con este Régimen Administrativo se cobrará en todos los predios que tengan un mayor aprovechamiento, incluso el PUGS en una de sus disposiciones generales ya resolvió que se cobre incluso concesión onerosa de derechos a todos los predios que el PUGS incrementaron su edificabilidad comparados al PUOS anterior. Esto, a pesar de que no es un valor constante en las finanzas públicas del Municipio se puede convertir en un instrumento realmente interesante para poder gestionar con el valor de la concesión onerosa de derechos los proyectos públicos de obras públicas y de equipamientos que a veces el presupuesto no nos genera suficientes recursos para intervenirlos.

El instrumento de declaratoria regularización prioritaria es otro de los instrumentos interesantes y están en cumplimiento al artículo 76 de la ley, lo que busca este instrumento es ya no hacer regularización lote a lote, sí, el tema de los asentamientos de hecho tiene como fundamento generar titularidad a las personas que aquí habitan, pero también debería tener como fundamento generar mejores condiciones de vida, la forma como se ha regularizado los asentamientos puede mejorar con la aplicación de este instrumento, porque además este instrumento lo que permite es que a través de un Plan, la Ley lo dice en su artículo número 32, que todos los asentamientos a regularizar tienen que ser mediante Plan Parcial, el Plan Parcial obliga a que esos asentamientos tengan servicios, equipamientos y genera los modelos para el financiamiento de los mismos.



MATRIZ DE CAMBIOS DEL PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO 4.1 RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO DEL CÓDIGO MUNICIPAL				
CAPÍTULO	TEMA	PROPUESTA DE ORDENANZA	RÉGIMEN ACTUAL (CÓDIGO MUNICIPAL)	DESCRIPCIÓN
CAPÍTULO VI INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO	CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO	Art. 272 - Art. 277	N/A	Se conforma por los proyectos que tienen por objeto la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, con financiamiento de los recursos obtenidos de la COD según lo que establece el Art. 73 de la LOOTUGS.
	OPERADOR URBANO	Art. 278- Art. 280	N/A	La disposición general décimo sexta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 designa a la EPMHV como Operador Urbano. El Operador Urbano se constituye como gestor y ente ejecutor de las políticas de planeamiento territorial, de los programas, proyectos, y de los objetivos territoriales planteados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo, y en los instrumentos complementarios de planeación. El Operador urbano será el encargado de ejecutar las políticas de desarrollo urbano y gestionar los instrumentos de gestión de suelo previstos en la normativa metropolitana.



Y el Operador Urbano y el catálogo de proyectos como el ultimo instrumento que hemos incorporado en este capítulo. Operador Urbano ya existe en Quito, a pesar de que posiblemente se desconoce, se creó por primera vez en el año 2013 a través de la Ordenanza 352, creo que se aprobó en el mes de febrero en ese año y durante nueve años no ha funcionado, por eso es importante también el Régimen de Suelo, no funcionó por dos cosas, porque la Empresa de Hábitat y Vivienda que en el 2013 se estableció a través de esa Ordenanza, sea el operador urbano nunca estableció su estatuto de funcionamiento, cosa que ya fue aprobado este año por el directorio y eso es un gran primer paso y segundo, porque nunca el Régimen de Suelo creo que las atribuciones para que la Empresa de Hábitat pueda empezar a asumir estas competencias que se le están generando y, ahora en este articulado que van desde el 278 al 280, incorporamos el concepto y las atribuciones que tiene el Operador Urbano.

HABILITACIÓN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

**CAPITULO VII**  
HABILITACIÓN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

**SECCIÓN I**  
DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO

**SECCIÓN II**  
DE LA HABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

**SECCIÓN III**  
CONSIDERACIONES GENERALES DE LA HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN

**SECCIÓN IV**  
DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

**SECCIÓN V**  
DE LOS INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

La edificación se habilita en función de las normas de aprovechamiento urbanístico de edificabilidad, previstas en este régimen, el Plan de Uso y Gestión de Suelo, y planes urbanísticos complementarios.

Los instrumentos de información para la habilitación del suelo y edificación son el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS)

Respecto al capítulo VII este capítulo ya existe en el código vigente que tiene que ver con la habilitación de suelo y la habilitación de la edificabilidad, la propiedad horizontal y los instrumentos de información de habilitación de suelo y edificación.



MATRIZ DE CAMBIOS DEL PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO 4.1 RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO DEL CÓDIGO MUNICIPAL				
CAPÍTULO	TEMA	PROPUESTA DE ORDENANZA	RÉGIMEN ACTUAL (CÓDIGO MUNICIPAL)	DESCRIPCIÓN
CAPÍTULO VII HABILITACIÓN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN	HABILITACIÓN DEL SUELO	Art. 282 - Art. 297	Art. 2160 - Art. 2165	Las urbanizaciones y subdivisiones se aprueban mediante acto administrativo, debido a que no generan cambios en la normativa de aprovechamiento tanto en el uso de suelo como en la edificabilidad Se trasladan los temas relacionados con la vialidad de esta sección a otro capítulo de esta propuesta de régimen de suelo, manteniendo únicamente lo referente a que toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes en su entorno y al previsto en la planificación vial metropolitana.
	HABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Art. 299; art. 300	Art. 2159	Se proponen parámetros de habilitación en zonas de amenaza, las cuales fueron trabajadas en conjunto con la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos Se reestructuran los casos donde la edificabilidad asignada no es aplicable
	DEBER DE CONSERVAR Y SITUACIÓN DE RUINA	Art. 301	N/A	Incluido en función de la Ley Orgánica de Cultura y ART. 82 de la LOOTUGS.
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Art. 302	Art. 2204 - Art. 2205	Se realizan cambios en la redacción, se establece un régimen general para su uso rural sin consideraciones específicas por el tipo de uso dentro del ámbito de nuestra jurisdicción que las normas se encuentran definidas en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento
	INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA	Art. 305	Art. 2126	Son instrumentos que recogen la información contenida en las herramientas de planificación vigentes en el territorio; no otorgan ni extinguen derechos; si bien existen actuales instrumentos que no están actualizados para contener toda la información necesaria que facilite la aplicación de las normas
	INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USOS	Art. 306	Art. 2127	Se realizan modificaciones en el texto, para que estos instrumentos sean más claros y precisos



Pero aquí se hacen algunas mejoras especialmente y lo voy a tratar en poco tiempo respecto a los informes de compatibilidad de uso de suelo y los IRMS, lo tengo que decir y para conocimiento y también para alivio un poco de este Concejo, que ya la Secretaría ya tiene resueltos los nuevos IRMS y los nuevos ICUS para que al día siguiente de la entrada en vigencia el PUGS, todos los usuarios puedan sacar sus nuevos IRMS y que no se generen trabas. Se generaron en el pasado, se generaron en el 2013, cuando se aprobó la 352 y si no me equivoco en el 2016, pero ya tenemos listos los nuevos IRMS acá.

DE LA PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN

**SECCIÓN I**  
ORDENACIÓN DEL PAISAJE

**SECCIÓN II**  
PROTECCIÓN DE TALUDES Y QUEBRADAS

**SECCIÓN III**  
PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA, RÍOS, LAGUNAS, EMBALSES, CUENCAS HIDROGRÁFICAS

**SECCIÓN IV**  
ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

**SECCIÓN V**  
CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

**SECCIÓN VI**  
PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

**SECCIÓN VII**  
ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

**SECCIÓN VIII**  
BIENES Y ÁREAS PATRIMONIALES

DE LA PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN

Contiene las disposiciones sobre prevención, protección e implementación, que se articulan con la gestión de riesgos y protección del ambiente.

Secretaría #ConcejoAbiertoQuito  
TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA Digno



MATRIZ DE CAMBIOS DEL PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO 4.1 REGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO DEL CÓDIGO MUNICIPAL				
CAPÍTULO	TEMA	PROPUESTA DE ORDENANZA	RÉGIMEN ACTUAL (CÓDIGO MUNICIPAL)	DESCRIPCIÓN
CAPÍTULO VIII DE LA PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN	ORDENACIÓN DEL PAISAJE	Art. 306	Art. 2207	Se reordena en el nuevo capítulo separado de la habilitación del suelo
	PROTECCIÓN DE TALUDES Y QUEBRADAS	Art. 307 - Art. 308	Art. 2208 - Art. 2209	Se reordena en el nuevo capítulo separado de la habilitación del suelo. Se generan condiciones para edificación en quebradas rellenas y se modifica la redacción del texto en ambos artículos .
	PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA, RÍOS, LAGUNAS, EMBALSES, CUENCAS HIDROGRÁFICAS	Art. 309 - Art. 310	Art. 2210 - Art.2211	Se reordena en el nuevo capítulo separado de la habilitación del suelo.
	ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL	Art. 311	Art. 2168	Se reordena en el nuevo capítulo separado de las condiciones generales para la habilitación del suelo.
	RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS	Art. 312- Art. 314	Art. 2212- Art. 2213	Se reordena en el nuevo capítulo y se agrega el riesgo de inundación y prohibiciones o restricciones para la habilitación de edificación en zonas de amenaza muy alta.
	CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES	Art. 315	Art. 2214	Se reordena en el nuevo capítulo separado de la habilitación del suelo.
	PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	Art. 316	Art. 2215	Se reordena en el nuevo capítulo separado de la habilitación del suelo.
	ACCESIBILIDAD UNIVERSAL	Art. 317	Art. 2216	Se reordena en el nuevo capítulo separado de la habilitación del suelo.
BIENES Y ÁREAS PATRIMONIALES	Art. 318	Art. 2217	Se reordena en el nuevo capítulo separado de la habilitación del suelo.	



Pero este capítulo también va a ser completado cuando se apruebe la Ordenanza de Accidentes Geográficos que tratamos hace pocos días en el Pleno de este Concejo y que pasó el primer debate. Esa ordenanza de Accidentes Geográficos va a permitir completar y detallar todo lo descrito en régimen vigente en la parte pertinente en la protección taludes y quebradas. El resto realmente queda similar en legislación que está vigente en el Distrito.

**CAPÍTULO IX**  
DEL ESPACIO PÚBLICO

**SECCIÓN I**  
GENERALIDADES

**SECCIÓN II**  
DE LA PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

**PARÁGRAFO I**  
DEL SISTEMA VIAL CANTONAL URBANO

**SUB PARÁGRAFO I**  
DE LA CATEGORIZACIÓN VIAL

**SUB PARÁGRAFO II**  
DE LA PLANIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL CANTONAL URBANO

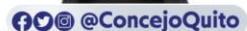
**SUB PARÁGRAFO III**  
DE LOS TRAZADOS VIALES

**SECCIÓN III**  
DE LA GESTIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

**SECCIÓN IV**  
DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y LA NORMA TÉCNICA DEL ESPACIO PÚBLICO

Para la adecuada planificación, gestión y regulación del espacio público se determinan las bases conceptuales, su categorización, las directrices mínimas para la actualización, desarrollo y articulación de instrumentos relacionados con el espacio público, los estándares y normativa técnica respecto del Espacio Público.

El parágrafo del sistema vial prevé las funciones de cada organismo metropolitano con respecto a las vías existentes, trazados aprobados, vías proyectadas y los contenidos mínimos respecto de la planificación vial local.



En el capítulo IX se incorpora algo que es absolutamente nuevo y que incluso nos genera dudas como en Quito se ha normado muy bien la propiedad de lotes, pero no se ha dicho



mucho sobre el espacio público, que es ahí donde se desarrolla realmente la ciudad. En el espacio público no teníamos en el Régimen vigente ningún tipo de norma para planificar el espacio público, creo que es evidente lo que está sucediendo, por eso en la degradación del espacio público, porque no teníamos norma la cual regimos, pero tampoco norma específica sobre la planificación de la vialidad. Quito tiene predios afectados por líneas de intención desde hace si quiera cuarenta años, líneas de intención que cuando uno se va al mapa y quiere saber cómo me afecta esa línea de intención, mi predio ese mapa no me da datos, me dice cero, por lo tanto, yo no sé cuánto tengo que retirarme, porque esa línea no me da datos.

Ahora estamos creando con este Régimen atribuciones para que se pueda planificar la vialidad, tanto para las Administraciones Zonales, como para la Secretaría de Movilidad que tiene que hacer el Plan Maestro de Movilidad. Además, hemos incumplido con lo que dice el COOTAD, respecto a las competencias del Municipio, hemos planificado y generado líneas de intención que afectan predios rurales, cuando el Municipio ni siquiera tenía competencias después del COOTAD para hacerlo y eso no ha sido resuelto y justamente con esta nueva norma lo que proponemos es una solución a estos problemas de cuarenta años que tiene el Municipio. Los planes que aprueben no pueden ya contener líneas de intención, sus líneas que se llaman vías proyectadas si es que no están construidas ya deben tener las características de la vía, ya deben tener el ancho de la vía, para que un propietario de suelo no sepa durante veinte años si voy a seguir o no voy a seguir afectado.

DEL ESPACIO PÚBLICO

MATRIZ DE CAMBIOS DEL PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO 4.1 RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO DEL CÓDIGO MUNICIPAL				
CAPÍTULO	TEMA	PROPUESTA DE ORDENANZA	RÉGIMEN ACTUAL (CÓDIGO MUNICIPAL)	DESCRIPCIÓN
CAPÍTULO IX DEL ESPACIO PÚBLICO	GENERALIDADES	Art. 320 - Art. 326	N/A	Establece los componentes y categorización del Sistema de Espacio Público. Se establece una única definición de espacio público con la finalidad de armonizar las distintas definiciones al respecto que existen en el Código Municipal
	PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	Art. 327 - Art. 328	N/A	Vializa la planificación del espacio público a través de un plan complementario al Plan de Uso y Gestión de Suelo que se denomina: Plan Maestro de Espacio Público, cuya elaboración estará a cargo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
	SISTEMA VIAL CANTONAL URBANO	Art. 329 - Art. 342	Art. 2165	Se establece al sistema vial como componente del espacio público, clasificándolas en categorías (locales, colectoras, arteriales y expresas) y tipologías (existentes, aprobadas y proyectadas)  Se definen las competencias para la planificación y diseño de vías de atribución municipal, con base a las categorías establecidas. Se establecen instrumentos y procedimientos para la aprobación de la planificación y trazados viales  La Planificación Vial (vías existentes, aprobadas y proyectadas) será aprobada por el Consejo Metropolitano a través de un instrumento de planificación, y que los diseños de las vías constarán en los planes, serán aprobados mediante resolución administrativa de la Secretaría de Movilidad y Transporte, previo informe de cumplimiento de reglas técnicas emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
	GESTIÓN Y REGULACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	Art. 343 - Art. 346	N/A	Determina cómo se realizará la gestión del espacio público, así como definir los instrumentos de gestión de espacio público.
	NORMA TÉCNICA DEL ESPACIO PÚBLICO	Art. 347 - Art. 349	N/A	Se trata de los estándares urbanísticos y norma técnica del sistema



@ConcejoQuito

#ConcejoAbiertoQuito

Esta es la matriz como se incorporan los diferentes instrumentos dentro de este capítulo que como les dije es totalmente nuevo.





**CAPÍTULO X**  
DE LAS REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Son las especificaciones de orden técnico para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permiten habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad.

Las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo ya existen, se norma en su concepto dentro del Régimen de Suelo como ya se lo hacía en el régimen vigente y las normas señor Alcalde van a ser puestas en su conocimiento, porque la legislación que está vigente establece que usted tiene la facultada para actualizarlas, así que en los próximos días llegarán a su despacho para revisión.

**CAPÍTULO XI**  
DE LAS INSTRUCCIONES ADMINISTRATIVAS Y FLUJOS DE PROCEDIMIENTO ESPECÍFICOS

Las instrucciones administrativas y flujos de procedimiento específicos no implican la creación de trámites, puesto que esta es una capacidad exclusiva de las ordenanzas conforme el artículo 7 de la Ley de Optimización y Eficiencia de los Trámites Administrativos, pues efectivizan los procedimientos de la administración pública por lo que pueden ser expedidos mediante resolución de los órganos competentes.

Las instrucciones administrativas y flujos de procedimientos se encontraban como instrumento de planificación en el Régimen vigente, cuando la Ley no establece, y creo que la lógica incluso no establece que son instrumentos de planificación, porque los instrumentos de planificación son planes, se cambia de lugar y crea un capítulo específico para la instrucciones administrativas y flujos de procedimientos. Que lo que hacen es poder posteriormente generar los procedimientos para los procesos de habilitación.

MATRIZ DE CAMBIOS DEL PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO 4.1 REGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO DEL CÓDIGO MUNICIPAL				
CAPÍTULO	TEMA	PROPUESTA DE ORDENANZA	RÉGIMEN ACTUAL (CÓDIGO MUNICIPAL)	DESCRIPCIÓN
CAPÍTULO XI DE LAS INSTRUCCIONES ADMINISTRATIVAS Y FLUJOS DE PROCEDIMIENTO ESPECÍFICOS	DE LAS INSTRUCCIONES ADMINISTRATIVAS Y FLUJOS DE PROCEDIMIENTO ESPECÍFICOS	Art. 350	Art. 2121	Se presenta como un capítulo independiente pues no son instrumentos de planificación, tal como constaba en el régimen actual, sin embargo generan las condiciones específicas técnicas mediante resolución de la autoridad metropolitana del territorio, hábitat y vivienda.

Este es el articulado en el cual se establecen.



**CAPÍTULO XII**  
DE LA INSCRIPCIÓN DE LAS AFECTACIONES

Establece el alcance y efectos jurídicos que generan las afectaciones, lo que implica principalmente su inscripción en los registros de la propiedad y en los Informes de Regulación Metropolitana, diferenciando si representan una limitación para ejercicio de dominio o son datos informativos.

Esto también es nuevo, la inscripción de las afectaciones, creo que hemos inscrito afectaciones siempre, pero la Ley nos establece que tienen que ser inscritas algunas de ellas en Registro de la Propiedad. Por lo tanto, el Régimen de Suelo cumpliendo la Ley también establece este procedimiento. Estaría normado en el artículo 351.

**CAPÍTULO XIII**  
DEL CONTROL DE LA HABILITACIÓN, USO Y OCUPACIÓN  
DEL SUELO

**SECCIÓN I**  
DEL CONTROL TERRITORIAL

**SECCIÓN II**  
DE LOS INSTRUMENTOS DE CONTROL TERRITORIAL

**SECCIÓN III**  
CONTROL EN LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

**SECCIÓN IV**  
CONTROL DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

Se plantean como instrumentos de control territorial a los controles aleatorios y a la auditoría técnica de las entidades colaboradoras.

Respecto del control de la COD se plantea que el Operador Urbano sea el encargado de dar seguimiento y control a los proyectos financiados con recursos de la COD.



El control de la habilitación del suelo también existe en Régimen vigente y se ha corregido y se ha aumentado el control a la concesión onerosa de derechos, que tiene que hacerse un control a este pago de la concesión onerosa de derechos.



MATRIZ DE CAMBIOS DEL PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO 4.1 RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO DEL CÓDIGO MUNICIPAL				
CAPÍTULO	TEMA	PROPUESTA DE ORDENANZA	RÉGIMEN ACTUAL (CÓDIGO MUNICIPAL)	DESCRIPCIÓN
CAPÍTULO XIII DEL CONTROL DE LA HABILITACIÓN, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	CONTROL TERRITORIAL Y ACTUACIONES DE CONTROL TERRITORIAL	Art. 352 - Art. 356	Art. 2128 - Art. 2133	Ha sido reubicado a fin de que se mantenga la estructura de la propuesta, ya que en el Régimen de Suelo vigente se encuentra entre los primeros artículos quitando claridad a la normativa. Se ha establecido la Auditoría técnica de las entidades colaboradoras como un mecanismo de control del Municipio de las actuaciones de las entidades colaboradoras.
	EN CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS	Art. 357	N/A	Incorporado en función de la propuesta de Concesión Onerosa de Derechos establecida en la Propuesta de Régimen Administrativo del Suelo. Busca garantizar que los recursos de la COD sean utilizados para los fines establecidos en el artículo 73 de la LOOTUGS.
	DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD	Art. 358 - Art. 363	N/A	Incorporado en función de la propuesta de Estándares Urbanísticos en la Propuesta de Régimen Administrativo del Suelo. Busca garantizar el cumplimiento de los estándares de edificabilidad aprobados para cada proyecto constructivo.



Y también se genera control, hemos hecho en las mesas que hemos tenido con la AMC, también a las aprobaciones que se puedan generar en las entidades colaboradoras.

MATRIZ DE CAMBIOS DEL PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO 4.1 RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO DEL CÓDIGO MUNICIPAL				
CAPÍTULO	TEMA	PROPUESTA DE ORDENANZA	RÉGIMEN ACTUAL (CÓDIGO MUNICIPAL)	DESCRIPCIÓN
CAPÍTULO XIII DEL CONTROL DE LA HABILITACIÓN, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	CONTROL TERRITORIAL Y ACTUACIONES DE CONTROL TERRITORIAL	Art. 352 - Art. 356	Art. 2128 - Art. 2133	Ha sido reubicado a fin de que se mantenga la estructura de la propuesta, ya que en el Régimen de Suelo vigente se encuentra entre los primeros artículos quitando claridad a la normativa. Se ha establecido la Auditoría técnica de las entidades colaboradoras como un mecanismo de control del Municipio de las actuaciones de las entidades colaboradoras.
	EN CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS	Art. 357	N/A	Incorporado en función de la propuesta de Concesión Onerosa de Derechos establecida en la Propuesta de Régimen Administrativo del Suelo. Busca garantizar que los recursos de la COD sean utilizados para los fines establecidos en el artículo 73 de la LOOTUGS.
	DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD	Art. 358 - Art. 363	N/A	Incorporado en función de la propuesta de Estándares Urbanísticos en la Propuesta de Régimen Administrativo del Suelo. Busca garantizar el cumplimiento de los estándares de edificabilidad aprobados para cada proyecto constructivo.



Y un control a los estándares de edificabilidad para las edificaciones las puedan cumplir.



**CAPÍTULO XIV**  
DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y CORRECTIVOS

**SECCIÓN I**  
EN HABILITACIÓN DEL SUELO  
**PARÁGRAFO I**  
INFRACCIONES LEVES  
**PARÁGRAFO II**  
INFRACCIONES GRAVES

**SECCIÓN II**  
EN EDIFICACIÓN  
**PARÁGRAFO I**  
INFRACCIONES LEVES  
**PARÁGRAFO II**  
INFRACCIONES GRAVES

**SECCIÓN III**  
EN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

El Régimen Administrativo del Suelo vigente establece infracciones y sanciones en habilitación de suelo y edificación, las cuales se han adecuado en función de lo que establecen los artículos 111 y 114 de la LOOTUGS.



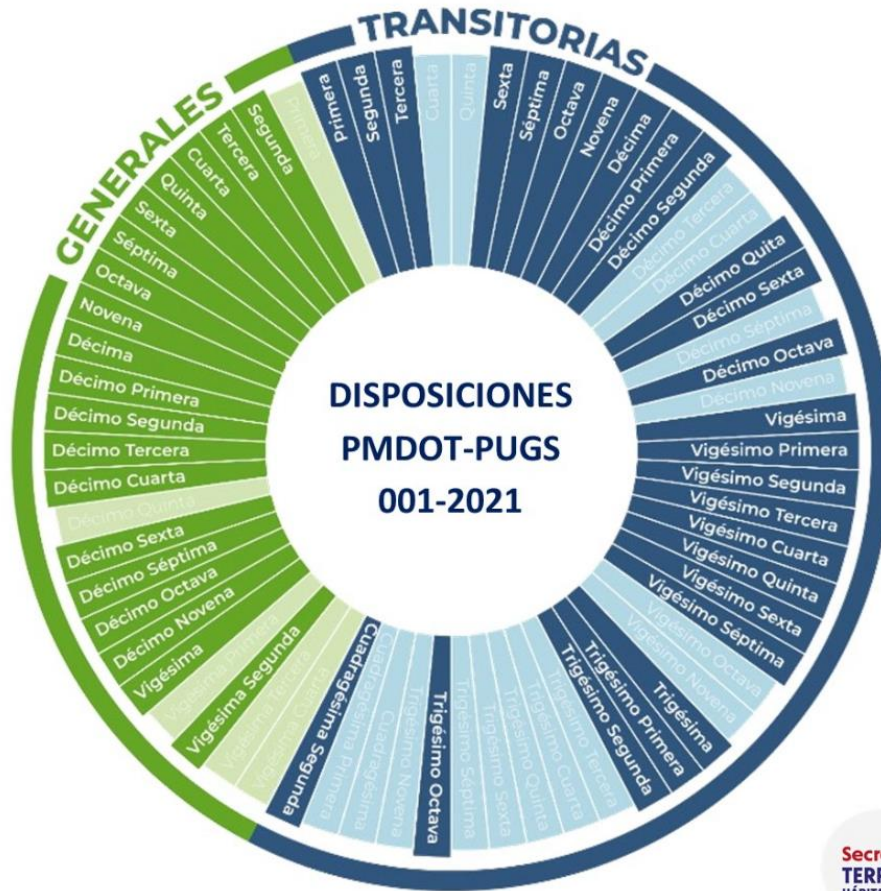
En este capítulo tratamos las sanciones, infracciones y correctivos. Aquí se ajustó, porque la Ley ya nos dice cuáles son infracciones leves y cuáles son infracciones graves y el Régimen vigente no estaba de acuerdo al tipo sanciones graves y leves de la Ley, por lo tanto, se ha reformado el contenido de los artículos para que cumpla expresamente lo que está definido por la Ley.

**MATRIZ DE CAMBIOS DEL PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO 4.1 RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO DEL CÓDIGO MUNICIPAL**

CAPÍTULO	TEMA	PROPUESTA DE ORDENANZA	RÉGIMEN ACTUAL (CÓDIGO MUNICIPAL)	DESCRIPCIÓN
CAPÍTULO XIV DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y CORRECTIVOS	EN HABILITACIÓN DEL SUELO	Art. 365 - Art. 368	Art. 2219 - Art. 2226	Las infracciones y sanciones han sido adecuadas en función de lo previsto en los artículos 111-114 de la LOOTUGS.
	EN EDIFICACIÓN	Art. 369 - Art. 372	Art. 2227 - Art. 2234	Las infracciones y sanciones han sido adecuadas en función de lo previsto en los artículos 111-114 de la LOOTUGS.
	EN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO	Art. 373	N/A	Incorporados a la propuesta de régimen según lo que establece el Art. 114 de la LOOTUGS.



Con eso se termina la estructura que este Régimen del Suelo propone.



Si pudiéramos irnos a la lámina 63 por favor, porque al inicio en la Comisión General se habló mucho del cumplimiento de las disposiciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Tenemos este análisis de cuáles disposiciones tienen que ver con el Régimen de Suelo y cuáles no tienen que ver con el Régimen de Suelo. Dentro de las generales y transitorias algunas son importantes para que el Régimen de Suelo se apruebe y para que el PUGS pueda entrar en funcionamiento, sin embargo, otras no y esto lo quiero precisar.



DISPOSICIONES TRANSITORIAS		
Primera	Aprobación RAS	STHV 100%
Segunda	Reforma de normas de Secretarías Municipales para aplicación PUGS	STHV 100%
Tercera	UERB. Proyecto de Ordenanza de regularización prioritaria de asentamientos humanos.	STHV 100%
Cuarta	Seguridad. Información cartográfica sobre gestión de riesgos	No corresponde
Quinta	Ambiente. Actualización de límites y planes del Sistema Metropolitano de Áreas de Protección.	No corresponde
Sexta	Planificación estratégica y organizacional de EPMHV para implementación Operador Urbano	STHV 90%
Séptima	Directorio de la EPMHV. Aprobación de la conformación del Operador Urbano	STHV 90%
Octava	Resoluciones e instructivos para la formulación, presentación y aprobación de planes complementarios.	STHV 100%
Novena	Propuesta de las normas técnicas de los estándares urbanísticos (E. Edificabilidad)	STHV 90%
Décima	Instructivo para la asignación de la norma específica de los predios con código de edificabilidad de equipamiento	STHV 100%
Décimo Primera	Licenciamiento actividades preexistentes incompatibles y actividades restringidas. Resoluciones, instructivos y condiciones de implementación.	No corresponde
Décimo Segunda	Resoluciones e instructivos para la aplicación de los Apéndices.	STHV 90%
Décimo Tercera	Planificación vial. Resolución con lineamientos técnicos y procedimentales y jerarquización vial.	No corresponde
Décimo Cuarta	Planes viales para aprobación de Concejo	No corresponde

DISPOSICIONES TRANSITORIAS		
Décimo Quinta	Resoluciones e instructivos para aprobación de trazados viales en el DMQ	
Décimo Sexta	Resoluciones e instructivos para la aplicación del régimen de propiedad horizontal	STHV 100%
Décimo Séptima	Resoluciones e instructivos para la aplicación de los Instrumentos de Gestión de Suelo	STHV 40%
Décimo Octava	Resoluciones e instructivos para la aplicación y cobro de COD	STHV 100%
Décimo Novena	Catálogo de Proyectos de Desarrollo Urbano para inversión de la COD	No corresponde
Vigésima	Capacitación a entidades municipales del contenido del PUGS	No corresponde
Vigésimo Primera	Capacitación de la normativa secundaria	No corresponde
Vigésimo Segunda	Sistemas del Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo, del Informe de Regulación Metropolitana y el sistema SLUM	STHV 90%
Vigésimo Tercera	Sistema SIREQ	STHV 90%
Vigésimo Cuarta	Sistema informático de la LUAE	
Vigésimo Quinta	Plan de difusión de los contenidos aprobados en el PUGS	
Vigésimo Sexta	Ejecución del plan de difusión	
Vigésimo Séptima	Desarrollo de propuesta de nueva clasificación industrial para fines de licencias de compatibilidades	
Vigésimo Octava	Resolución para los protocolos público de actividades económicas restringidas	



**@ConcejoQuito**  
**#ConcejoAbiertoQuito**

Podemos ver todas las disposiciones transitorias que existen en la Ordenanza del PUGS, siendo la más importante por supuesto la primera, que el Régimen de Suelo se apruebe para que el PUGS pueda entrar en vigencia, sino nunca lo va hacer. Pero existen otras normas que, aunque ya se cumplieron, fueron incorporadas a este articulado como, por ejemplo, la tercera que habla de los procesos de la Unidad Especial Regula tu Barrio, eso se encontraban vigentes en otro libro del Código Municipal, como la Ley establece que es un instrumento de gestión, se incorpora por lo tanto y ya se ha cumplido al 100%. Establece también estas disposiciones que fueron aprobadas el año anterior, temas sobre gestión de riegos, pero no tienen que ver con Régimen de Suelo. Al igual que la actualización de los límites del Sistema de Áreas Protegidas, se lo ha trabajado con la Secretaría de Ambiente especialmente se ha trabajado con la Comisión de Ambiente la actualización del AIER Atacazo Pichincha.

Sin embargo, no es una disposición que afecte de ninguna manera el Régimen de Suelo, tampoco al PUGS, pero sí cuáles son importantes, las disposiciones sexta y séptima que tiene que ver con el Operador Urbano, como les mencioné ya se aprobó por parte del Directorio el Estatuto Orgánico de la empresa, pero vamos a hacer mesas de trabajo, porque ya tenemos también resuelta la norma para el cobro de la concesión onerosa de derechos. Esto sí puede afectar al PUGS, si se aprueba el Régimen de Suelo y no cobramos la concesión onerosa de derechos sí podría haber una paralización y tenemos ya el Proyecto de Resolución para el cobro y lo vamos a trabajar en mesas de trabajo, creo que es lo más pertinente, no solo con la Empresa de Hábitat para que tenga conocimiento, sino también con las entidades colaboradoras y Administraciones Zonales. La disposición octava sobre las resoluciones e instructivos para la aprobación



de planes complementarios, aquí tiene algo importante que voy a destacar y que guarda relación con la disposición decimos tercera, la décima cuarta y la décimo quinta. El PUGS mandó a hacer planes viales es verdad, pero el Régimen de Suelo no tenía competencias para que las Administraciones Zonales los hagan, de hecho, ni siquiera tenía competencias para saber quién mismo lo hace, porque lo único que el Código Municipal decía es quién la diseña, la EPMMOP, pero quién las planifica y en qué instrumentos.

Por lo tanto, si no tenemos esta base jurídica en este Régimen de Suelo estas disposiciones como la octava, la décimo tercera, la décimo cuarta, la décimo quinta no se podrían cumplir porque como mandamos un Proyecto de Ordenanza sin una base jurídica. Hay otras disposiciones como la décimo segunda que tiene que ver con los instructivos para la aplicación de los apéndices del PUGS, tenemos ya el instructivo listo para la edificabilidad y vamos a llamar a las mesas para que todos puedan revisar esos instructivos, de modo que cuando entre en vigencia el régimen todo esto esté listo. Respecto a la disposición de propiedad horizontal está resuelto, al igual que la Resolución de la aplicación de la COD, que lo vamos a ver en mesas se encuentra resuelto.

El sistema de Compatibilidad de Uso de Suelo, como el SIREC, como el LUAE, todo esto se encuentra resuelto. Me voy a referir a lo que se mencionó por parte de la Silla Vacía, que hay tres cosas que tienen que ser resueltas, el IRM está resuelto, ICUS está resuelto, los accidentes geográficos están ya para ingresar al segundo debate la Ordenanza, tenemos ya a prueba, hicimos unas reuniones con la Administración General para que entren también en vigencia el día siguiente los sistemas permiten los licenciamientos de edificación, de fraccionamiento y de LUAES.

Y tenemos también el instructivo para aplicar el estándar de edificabilidad, creo que sobre este último es donde debemos prestar más atención y donde después de este debate vamos a sentarnos con las personas interesadas, tanto de la Silla Vacía como de las entidades colaboradoras, para que antes de que se aprueben también puedan ser revisados por ellos.



DISPOSICIONES TRANSITORIAS		
Vigésimo Novena	Instructivos de aplicación del instrumento de financiamiento para la rehabilitación patrimonial y de los estándares sostenibles patrimoniales.	STHV 10%
Trigésima	Listado de bienes inmuebles Municipales que conformarían el Banco de Suelos	STHV 100%
Trigésimo Primera	Fichas informativas que contengan los datos normativos para cada uno de los PITs	STHV 100%
Trigésimo Segunda	Afectaciones generadas por PUGS. Actualización IRM	STHV 90%
Trigésimo Tercera	Programas y proyectos públicos permanentes para áreas de Usos Múltiples en el PUGS	No corresponde
Trigésimo Cuarta	Plan Complementario La Floresta	STHV 65%
Trigésimo Quinta	Propuesta de ordenanza para prevención de la susceptibilidad a amenazas y riesgos	STHV 30%
Trigésimo Sexta	Plan de gestión para la transformación en parques metropolitanos	No corresponde
Trigésimo Séptima	Anuncio de proyecto Metro de Quito	No corresponde
Trigésimo Octava	Ordenanzas modificatorias de delimitación CONALI	No corresponde
Trigésimo Novena	Actualización de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo	STHV 95%
Cuadragésima	Actualización de normativa que sea necesaria relativa a la relocalización para los asentamientos humanos de hecho	STHV 70%
Cuadragésima Primera	Reforma al texto del Título VIII "DE LA SEGURIDAD COMUNITARIA Y GESTIÓN DE RIESGOS DE EL PROCESO DE VALORACIÓN Y EMBAJAMENTO PARA LA RELOCALIZACIÓN DE FAMILIAS DAMNIFICADAS Y EN ALTO RIESGO NO MITIGABLE"	No corresponde
Cuadragésima Segunda	Fidelidad de los documentos y anexos PMDOT y PUGS	STHV 100%

**42 DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

- 38 se vinculan con el PUGS
  - ↳ 15 son indispensables para la ENTRADA DE VIGENCIA DEL PUGS
- 4 no se vinculan al PUGS



@ConcejoQuito  
 #ConcejoAbiertoQuito

Hay otras disposiciones que son importantes para que entre en vigencia el Régimen, como la trigésima segunda que tiene que ver con los informes de afectación en el IRM, o la cuadragésima segunda que tiene que ver con la fidelidad de los documentos PMDOT y el PUGS, aclaro que el PMDOT y el PUGS ya se subieron al Portal de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial cumpliendo con lo que establece la Ley. Como vemos de las cuarenta y dos disposiciones no todas sirven para que entre en vigencia el PUGS, son quince de las cuales tenemos el avance de cada una de ellas y tenemos que asegurar los sistemas. Creo que es responsabilidad de todos, que no vamos a aprobar una norma si es que no va a poder operativizarse, creo que eso es parte de la responsabilidad que tenemos como Ejecutivo y luego posteriormente como Legislativo.







Las mesas de trabajo que hemos propuesto con la Administración Zonal y que las vamos hacer a través del Instituto de Capacitación Metropolitano, van a estar dirigidas a entidades colaboradoras, Administraciones Zonales primeramente y tienen que ver con el conocimiento entero de las etapas de licenciamiento, tanto para LMU10 como para la LUAE, esto es un flujo de procedimiento de todos los temas que se van abordar en esas mesas que están programadas para todo el mes de julio, de modo que los funcionarios que aplican la nueva norma estén totalmente capacitados.

Vale recalcar que hemos hecho capacitaciones previas durante el 2021 y 2022 y que incluso el sector privado hizo capacitaciones, no voy a dar los nombres, pero en los cuales la Secretaría de Territorio también capacitó dentro de esas jornadas de trabajo con los sectores privados. Por último, aunque no es parte de las disposiciones, la Secretaría está trabajando en manuales de usuario para cualquier persona entienda que es la COD, para que cualquier persona entienda cómo debe revisar el estándar de edificabilidad y cómo son los procesos de licenciamiento estas no son obligaciones, son una adicional que como Secretaría nos comprometemos y estamos haciendo para generar un mejor lenguaje en el entendimiento de la norma.

Hace aproximadamente tres semanas lanzamos un visor donde se puede ver toda la norma, incluso de riesgos y de ambiente, y se puede hacer una comparación de la norma vigente del PUGS con la norma del PUOS para que los usuarios que no saben de norma no se dejen engañar y puedan revisar su norma antes de adquirir un predio, esto también es por transparencia. Finalmente, señor Alcalde y señores concejales presentamos esta propuesta de Ordenanza primero para dar cumplimiento a la Ley, es una Ley nacional que en su disposición ya nos dijo que teníamos que actualizar los instrumentos, tenemos que homologarlos no podemos seguir trabajando solamente con los instrumentos anteriores, y esta norma especialmente corrige cualquier error que la normativa de Quito de las últimas dos décadas haya tenido. Gracias señores concejales, señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Gracias Señor Secretario de Territorio, abro el debate, tiene el uso de la palabra el concejal Omar Cevallos.

**Concejal Sr. Omar Cevallos:** Gracias señor Alcalde, compañeros Concejales, este es un tema realmente complejo, es un tema complejo que tiene que ver sobre todo con la planificación de la ciudad. Cuando nosotros planteamos un cambio en la ciudad, lo que plantea este Régimen de Suelo y el PUGS, tiene que ver con la visión que está determinada en el PMDOT. O sea, ningún cambio que se puede hacer a la ciudad puede hacer un cambio aleatorio, puede ser un cambio por pensar en qué hacer, tiene que ir con la visión clara de la ciudad, que está aprobado ya en el PMDOT. Dentro del PMDOT



hay varios objetivos y estrategias que están planteadas. Por esto es que la LOOTUGS ahora exige que el PMODT y el PUGS se apruebe en una sola Ordenanza y eso fue lo que hicimos en septiembre del año pasado. Cuando se aprobó esta Ordenanza en septiembre del año pasado se pusieron las cuarenta y dos transitorias, que sin duda alguna es extenso tener tanto instrumento transitorio, pero en el caso particular del PUGS, era absolutamente necesario porque sin estas transitorias no se podía seguir el tratamiento de Régimen de Suelo, lo que a mí me preocupó o me preocupa, es que el Régimen de Suelo se comenzó a tratar muy tarde, a pesar de que en septiembre ya se aprobó la Ordenanza del PMDOT y PUGS y se manda en agosto la primera propuesta, pero las mesas de trabajo, la invitación a las diferentes entidades colaboradoras, a la ciudadanía se comienza recién en enero de este año. Y creo que es uno de los problemas que ha tenido el retraso de esta aprobación del Régimen de Suelo. Y esta Ordenanza de Régimen de Suelo tiene que ver mucho con la participación de la Academia, de los Colegios Profesionales, tiene que ver mucho con la participación ciudadana, o sea esta construcción del Régimen de Suelo tiene que ser discutido básicamente con la Cámara de la Construcción, tiene que ser discutido con el Colegio de Arquitectos, con el Colegio de Ingenieros; es decir, con los actores propios que tiene que ver con la planificación urbana.

Evidentemente los criterios de planificación, las visiones de planificación, a veces son tan diversos entre un planificador que tiene la visión clara hacia dónde tiene que ir una ciudad, con otro planificador que tiene otra idea totalmente diferente, los criterios son tan diversos que por eso la Comisión de Uso de Suelo y el Concejo debe estar absolutamente claro que lo que debe primar en esto, no es una visión de un grupo o de otro grupo, lo que tiene que primar en esto es la planificación a la visión de la ciudad con un fin único que es el bien común de la ciudad. Yo he hecho un resumen general de esto, porque sin duda alguna tengo mucha preocupación en este tipo de Ordenanzas, esta Ordenanza tiene 42 transitorias, de las cuales 8, solo 8 se han completado el 100%, 5 han completado el 95%, otras 5 el 90%, una el 70%; otras menor porcentaje como 40, 35. Por ejemplo, el Plan Complementario de la Floresta, es un plan complementario que está contemplado en el PUGS, el Plan Complementario de la Floresta apenas tiene un 30% de avance en este plan complementario, entonces cómo nosotros podemos pensar que en este sector que necesita un Plan Complementario se pueda hacer alguna edificación, algún tema, si no terminamos de concretar el Plan Complementario de la Floresta.

Otro tema importante, es la nueva planificación industrial, la nueva planificación industrial, a dónde va la planificación de Quito, a dónde vamos, esto está en un avance de apenas del 25%, el tema del financiamiento para la rehabilitación patrimonial, en esta transitoria se habla de un financiamiento para la rehabilitación patrimonial, esto está con un avance del 10%, son estas cosas que nos tiene que llamar la atención a nosotros, porque si no tenemos estos instrumentos que bien lo dice Mauricio, hay algunas transitorias que tienen que ver con Régimen de Suelo, otras no; por eso hay otras que no



son competencia de la Secretaría de Territorio, son 17 transitorias que no son competencia de la Secretaría de Territorio, pero se tiene que saber cómo están, de esas que no son competencia de la Secretaría de Territorio está lo que es fundamental, son dos temas fundamentales que lo ha dicho Mauricio.

El tema fundamental es el famoso Operador Urbano y esto tiene que ver con las transitorias 6 y 7 en el documento que tenemos nosotros no sabemos en qué porcentaje está, nos dice que se ha aprobado el estatuto, pero debemos saber en qué porcentaje está esta transitoria, cómo va a funcionar el Operador Urbano, cuál es el cronograma de este operador urbano, porque sin el Operador Urbano no se puede ir desarrollando lo que tiene. Ahí cabe mencionar, lo que dijeron en la Comisión General que sería necesarias algunas disposiciones transitorias en esta Ordenanza de Régimen Administrativo de Suelo para que siga funcionando todo lo que es la construcción en la ciudad, porque si no ponemos las transitorias que están planteando la Cámara de la Construcción, difícilmente vamos a poder seguir trabajando en algo que es absolutamente importante que es la industria de la construcción, que creo que es uno de los motores más importantes que tiene cualquier sociedad.

El tema de las normas técnicas de arquitectura, es otro de los temas fundamentales que lo ha dicho que van a pasar, porque esto tiene que aprobar la Alcaldía, pero este es el tema para mí uno de los temas más cruciales, en base a las normas técnicas de arquitectura habido el abuso indiscriminado del suelo urbano, con las normas de arquitectura lo que se ha logrado es exprimirle al suelo que se tiene y llegar a veces a un abuso del suelo a través de las normas de arquitectura. Por lo tanto, este tema tiene que ser absolutamente discutido, si bien tiene que aprobar el Alcalde, creo que debe asesorarse absolutamente bien de la Secretaría de Territorio, del Colegio de Arquitectos, de la Cámara de la Construcción, como lo he manifestado, porque este es un tema medular que tiene que ver con el Régimen de Suelo, si esto no está claro mañana va a pasar lo que ha pasado ahora, que en algunos terrenos se ha llegado a un aprovechamiento, yo diría abusivo de las normas de arquitectura, de las normas técnicas de arquitectura en la ciudad de Quito.

Por lo tanto, señor Alcalde yo creo que, sin duda alguna este es un cambio que tiene que ir con una visión clara de ciudad, creo que se tiene que hacer los cambios necesarios, pero para que esto suceda tiene que ser un cambio ordenado, tiene que ser cambio que permita que la industria de la construcción no se paralice, que permita que el pequeño, la persona que quiere construir su casa pequeña en San Juan tampoco se le impida esto, porque por ejemplo el tema de la accesibilidad universal que se habla en el PUGS, se habla de manera clara de manera universal, la accesibilidad universal, pero no es que es tan absolutamente diversa la ciudad de Quito, en donde nosotros podamos hacer una accesibilidad universal en un suelo plano, vamos a ver si podemos hacer eso en Atucucho, vamos a ver si podemos hacer esto en San Juan, vamos a ver si podemos cumplir esa norma en la Martha Roldós, arriba en la Martha Roldós o arriba en el Barrio



Huarca, por estos sectores del Sur de Quito que son absolutamente empinados. Entonces yo creo que este tema de las normas de técnicas de arquitectura, de las diferentes disposiciones, de los estándares que están manifestando tienen que ser bien estudiados, porque no es posible cumplir estándares generales en toda la ciudad de Quito.

Por lo tanto, señor Alcalde yo creo que esto se debe dar por conocido, pero se debe abrir un debate absolutamente profundo de lo que se tiene que hacer en la ciudad de Quito, porque esto cabe mencionar estará vigente durante los próximos doce años. Y el PUGS estará vigente por los doce próximos años, en los cuales no se podrá cambiar el Plan de Uso y Gestión de Suelo, entonces nos corresponde a nosotros asumir esa responsabilidad absolutamente seria y grave de definir el destino de la ciudad por los siguientes doce años. Gracias Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra la concejala Andrea Hidalgo.

**Sale de la sala de sesiones el concejal Sr. Orlando Núñez, a las 11h49. (15 concejales).**

**Ingresa a la sala de sesiones la concejala Sra. Blanca Paucar, a las 11h50. (16 concejales).**

**Concejala Ing. Andrea Hidalgo:** Gracias Alcalde, bueno yo creo que después de la participación de las personas que fueron recibidas en Comisión General, obviamente no solamente ellos, sino también nosotros y mi persona tiene mucha preocupación de los instrumentos que no están todavía desarrollados para que pueda entrar en aplicación esta norma. Además, he revisado el texto de esta Ordenanza Reformativa de Régimen de Suelo y existe algunos articulados donde si me preocupa que no se ha contrastado con la norma superior, en el caso de lo que se establece respecto de las particiones judiciales, por ejemplo, las prescripciones adquisitivas de dominio referente a que se establece dentro de esta normativa que se debe dejar el 15% del área útil, eso contrapone a lo que está establecido dentro de la Ley en función de que eso no es un acto administrativo, eso es un acto judicial, y en ese sentido no está, y le comento Alcalde por esta situación hay un montón de trámites que están en las Administraciones Zonales paralizados todo lo que viene por particiones judiciales, porque no está claro dentro del procedimiento o porque existe una mala aplicación de la norma en cuanto al área verde que se les está exigiendo que dejen, no.

Entonces aquí yo me voy a permitir igual por escrito presentarles obviamente las recomendaciones del caso contrastando con la Ley, los artículos que deben eliminarse en función de este criterio que ustedes están aplicando de manera equivocada en cuanto a lo que son prescripciones adquisitivas de dominio y lo que es las particiones judiciales.



Yo creo que también es importante hacer el análisis aquí todo lo que se establece al aprovechamiento del suelo en terrenos que, por ejemplo, tienen pendientes, nosotros vemos que nuestra ciudad, la topografía que tiene la ciudad en muchos de los casos colinda con quebradas, y este aprovechamiento se lo va a limitar en función de qué, me pregunto yo, si es que lo que queremos es que nuestra ciudad tenga más áreas verdes, tenga la posibilidad de crecer en altura en algunos casos dejando áreas verdes, se les está prohibiendo en el artículo innumerado 114, se les prohíbe el aprovechamiento de los subsuelos y eso sin que se aumente la coeficiencia, porque entiendo que no es que se les está diciendo que habilitando subsuelos según el nivel de suelo van a poder construir más, sino únicamente rediseñar el tema del diseño arquitectónico de los proyectos, pero poder dar aprovechamiento a los subsuelos, yo creo que debería observarse en ese sentido, porque va a permitir que se libere áreas verdes dentro del desarrollo de los proyectos que a futuro hagan los promotores.

Creo que también es importante lo que manifestaba la abogada Paola hace un momento, respecto que no se puede dejar al aire a la ciudad, si es que no se tiene desarrollado todo lo que va a sustentar la aplicación de la normativa. Yo digo Alcalde, nosotros no podemos permitirnos que esta Ordenanza siga el mismo camino de la Ordenanza del reconocimiento de construcción informal, que hasta el día de hoy Alcalde no pasa nada con eso, y estamos hablando que nuestra ciudad tiene alrededor del 80% de construcciones informales, lo cual le perjudica al ciudadano y a la misma Municipalidad, creo que es algo que no se puede permitir nuevamente en ese sentido, además también, aprovechando que aquí se puede incluir un artículo referente a ciertos documentos que son habilitantes para los procesos administrativos, que a veces requiere una institución internamente a otra, debería ponerse un límite de tiempo Alcalde, no puede ser que para procesos tan simples entre la misma Municipalidad se requieren a veces información y se demoran el plazo que establece la Ley, que es lo que les gusta decir a todos los funcionarios, el plazo que establece la Ley, entonces de 30 días en 30 días internamente el trámite llega a sobrepasar meses o a veces años. Yo creo que es importante ahí Mauricio que se pueda incluir algún artículo que les ponga un plazo mínimo para que puedan responderse de una institución a otra, a veces Catastro le pide a la EPMMOP, o a veces les piden a las Administraciones Zonales y se demoran eternidades, no es posible que por trámites tan simples la ciudadanía tenía que esperar tanto. Otra cosa que creo que es importante, yo había presentado una, que se incluya en la Ordenanza de seguridad, respecto a que se dé la normativa por la implementación de controles de ingreso o garitas por así decirlo en ciertos espacios públicos que no tienen salida, vemos hoy por hoy que la inseguridad es terrible, realmente es terrible la ciudadanía clama con ciertas medias que ellos puedan optar como ciudadanos para protegerse.



Si bien es cierto el derecho a la libre movilidad está, pero también está previsto el derecho a la seguridad y ningún derecho puede vulnerar otro. Aquí hemos tenido que varias personas y esto yo debo decir a nivel de toda la ciudadanía, no en un nivel de estrato socioeconómico fijo, en todos, todos quieren organizarse a nivel de toda la ciudad, cuando pueden poner algo que permita que se limite el ingreso muchas veces y no con esto decir que se está privatizando nada o que se está cerrando el espacio público, nada más es un tema de organización de los vecinos y vecinas que quieren poner muchas veces controles para ver quién entra y quién sale por temas de seguridad, no hay una normativa clara en eso y si se prevé que ustedes deben desarrollar este instrumento para que se regule la ocupación del espacio público y se pueda determinar que es permitido, con qué normas arquitectónicas que hasta el día de hoy tampoco se tiene una respuesta, yo esto lo vengo requiriendo desde hace un par de años y no se me da respuesta.

Creo que es el momento también que se pueda incluir las normas que regulen la ocupación del espacio público en función de generar seguridad. Alcalde yo ahí le debo decir que usted sí debe apersonarse al 100% de esta Ordenanza y de todo lo que conlleva la participación de los distintos sectores como lo acabamos de ver, la participación de las personas que estuvieron ahí al frente, para que no exista ningún vacío normativo y legal que impida que la ciudad camine, que la ciudad genere reactivación económica, que la ciudad reconozca, no como un tema de, a veces yo creo que satanizamos el desarrollo constructivo que puede darse en la ciudad y nos olvidamos que es fuente de generación de empleos. Todos vemos que aquí la gente clama por trabajo, el sector de la construcción dinamiza la economía, es un efecto multiplicador de beneficios en todo el círculo virtuoso que se genera alrededor de la construcción.

Obviamente la planificación de nuestra ciudad debe estar muy clara, debemos saber a dónde vamos a caminar, defender las áreas verdes, los lugares de protección ecológica, pero tener muy claro que este sector puede hacer que se levante la ciudad en generación de empleo y también para la misma Municipalidad generar la recaudación de impuestos. Yo creo que esa debe ser la visión de nuestra ciudad; otras ciudades Guayaquil, Cuenca están generando todo el tiempo aprobaciones de proyectos de manera mucha más eficiente que nosotros, no puede ser que la inversión se esté yendo a otras ciudades y que nosotros no cuidemos esta invitación que tenemos que hacer a los promotores para que se genere aquí el desarrollo de viviendas y no solamente viviendas de un tipo, viviendas de interés social que es lo que también preocupa muchísimo, viviendas para el estrato medio, para el estrato alto, para todo el mundo, todo el mundo tiene derecho acceder a una vivienda y todo mundo tiene derecho a que se genere este apoyo a la inversión y a la reactivación económica que genera el sector de la construcción y que yo digo que no se debe satanizar, se debe obligar al cumplimiento estricto de lo que



establece a la norma técnica y legal para el desarrollo de estos proyectos, pero también se debe dar viabilidad, aplicar esta eficiencia administrativa que se requiere de parte de todas las instancias Municipales y de que además, cumpliendo con todos esos procedimientos se garantiza que los procesos no sean irregulares, que además no exista esta corrupción que muchas veces existe, porque los procedimientos no cumplen con los tiempo y la gente lo que hace es lanzarse a construir.

Así que Alcalde aquí usted tiene un reto con su equipo de trabajo, porque su equipo de trabajo es el que va a estar a cargo de construir este proyecto normativo de manera eficiente y de manera que no tenga vacíos legales. Gracias Alcalde.

**Salen de la sala de sesiones los concejales Mgs. Analía Ledesma y el Sr. Omar Cevallos, a las 11h54. (14 concejales).**

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene el uso de la palabra la Vicealcaldesa Gissela Chalá.

**Ingresa a la sala de sesiones la concejala Mgs. Analía Ledesma, a las 12h03. (15 concejales).**

**Sale de la sala de sesiones los concejales Dra. Brith Vaca y el Sr. Juan Manuel Carrión, a las 12h05. (13 concejales).**

**Concejala Sra. Gissela Chalá:** Gracias buenas tardes, creo que el debate nos da la posibilidad de colocar cada una de nuestras preocupaciones y también cómo anhelamos que ya tengamos este régimen. Empezar señalando la necesidad de cumplir con las determinaciones establecidas en el PUGS y que fueran observadas y advertidas por mi persona cuando atravesábamos por todos los procesos de las mesas de trabajo, fuimos hasta reiterativos sobremanera. Incluso en el propio PMDOT, pues el orden adecuado debió haber sido primero establecer el marco o, mejor dicho, lo que establece la LOOTUGS y adecuar los instrumentos de los GADS de la Ley, siendo un principal requerimiento este Régimen que hoy nos convoca.

El proceso no ha sido simple, no solo por la situación política vivida que todos conocemos, sino también por la herencia bien compleja que nos ha dejado la administración del ex alcalde Rodas. Y todos los problemas derivados y que, aún como concejales, seguimos hasta ahora respondiendo a los Órganos de Control. No podemos olvidar los cambios de zonificación del PMDOT y con ello matrices de cambios y un trabajo complejo de la ex Comisión de Suelo de la que fui parte. Resoluciones administrativas que llegaron a emitirse hasta con 18 reformas, esto lo pongo a consideración en conocimiento para los compañeros no estaban todavía aquí, las



observaciones de la Contraloría General del Estado a fórmulas que soportan algunos instrumentos de gestión de suelo, estándares urbanísticos ponderados, priorizando con criterios poco afinados a función social y ambiental y aún a la función común sobre la individual.

Esto no es de hoy, esto ha sido parte de las observaciones que hemos hecho durante todo nuestro periodo, toda la historia reciente lo que ha hecho es perturbar los instrumentos, es fundamental que entendamos que el problema no son los instrumentos sino cómo se utilizan por quienes debieron, sobre todo, garantizar ese mandato constitucional plateado en el artículo 31 al cual ya hice referencia sobre la función social y ambiental de la ciudad, del suelo creado y garantizar, sobre todo queridos compañeros, nuestro labor es garantizar el bien común por sobre el individual. Por eso es que debemos comprometernos en hacer todos nuestros aportes necesarios para que el Régimen sea aprobado en el menor tiempo posible, no podemos seguir dilatando un día más. Lo habíamos planteado cuando estuvimos el 13 de septiembre que necesitábamos un plazo más corto, porque evidentemente se tenía que flexibilizar, pero miren lo que está pasando. Entendemos y extendo con una pregunta ya usted lo había planteado sobre los estándares que habilitan uno de los instrumentos de gestión de suelo, ¿Estarían listos en cuánto tiempo? Es importante que volvamos a tener como mayor claridad.

Con ello se iniciarán las capacitaciones necesarias y preocupa también a quienes hayan extendido oficios, que se deben seguir trabajando en estas mesas de trabajo para que se procesen todas las observaciones. Es muy necesario aprender y desarrollar la memoria histórica y evitar la amnesia institucional, la memoria histórica que nos debe permitir evitar lo que ya ha ocurrido con la Secretaría en la época a la que ya hice referencia, a la del ex Alcalde y sus Secretarios y Directores, no podemos volver a permitirlo. Por eso es clave y necesitamos: número uno, incluir en el Régimen el hecho de que ningún estándar puede ser cambiado; es decir, si un estándar afecta hacia abajo debe ser aprobado por el pleno del Concejo Metropolitano, solo si los estándares son hacia arriba, lo hará directamente el Secretario, pues ello garantizará el interés común y sobre todo nuestra capacidad fiscalizadora, que este aún más activa y vigente. Dos, incluir lo que ha sido observado por la Contraloría General del Estado, referente a los instrumentos de gestión de suelo CODE, para todos los proyectos que han estado en esta especie como de limbo, entre septiembre que se aprobó el PUGS y hasta que opere el mismo. Es decir, cuando ya tengamos un régimen que debería ser nuestra aspiración sea lo más pronto posible Alcalde, ojalá cerremos el mes con ello.

Ha preocupado mucho y se ha insistido e intentado proponer contar con acuerdos de confidencialidad que tiene que ver con la intencionalidad de garantizar o evitar lo que hemos de visto como una amnesia o falta de conciencia histórica de exsecretarios de





Territorio que, apenas de salir de sus cargos, forman parte de equipos técnicos de empresas constructoras que ahora han liderado proyectos que han sido cuestionados a nivel colectivo, ciudadanos y gremiales. Esta es una condición que se extendió a algunos directores y quienes vemos en los espacios similares ha preocupado y se han intentado una suscripción de acuerdos que permitan tener una regulación como es en otros países, quienes han sido parte de funciones tan delicadas y que cuentan con una información clave de la ciudad, en el desarrollo urbano etc. Que cuando vayan a ejercer una actuación embestida de ética y no la ejerzan actividades asociadas a sus funciones previas, aquí esto tiene que ver mucho con las personas, pero que es importante que nosotros no perdamos de vista en esta situación. Sin embargo, lo hemos visto de manera recurrente, los técnicos y escenas han pasado por los espacios que tienen información privilegiada, pero esto no era una historia común, ha sucedido nada más en los últimos años y creo que si no cuestionamos en estos momentos o en estos espacios lo que pasa es que nos acostumbramos y hasta lo normalizamos y eso no puede suceder.

En este sentido es clave permitir que la operación inmediata del Plan de Uso y Gestión de Suelo, en simultáneo con su Régimen y todo lo necesario para ello, hay que iniciar la gestión de suelo y la aplicación de instrumentos para ello, todo se tiene que aplicar. Y para ello evitar también negar o quizás impedir alguna posibilidad de transición para que esto no se siga dilatando más. Contamos con el Operador Urbano ya funcionando en la Empresa de Vivienda, los procesos de capacitación ya están planificados y deben ser tanto internos como externos incluyendo para ellos manuales, no podemos hacerlo a la ligera y todo lo requerido para facilitar procesos que sean cercanos a la ciudadanía. La Dirección Metropolitana de Informática debe desarrollar todo lo necesario para hacer posible la operatividad en sistemas de integración necesarias, efectivamente la ciudad necesita desarrollar acciones que garanticen y simplifiquen los procesos, los trámites, también como Concejo no perder nuestra capacidad de fiscalización jamás y con ello es momento de incluir en el régimen lo que se requiera para ello y agilizar procesos que no requieran venir y dilatarse en los debates, no podemos confundirnos con un nuevo momento estamos siendo parte de la historia del país, para hacer posible una política de gestión del territorio y todo lo hemos incluido ya en el PUGS y mucho de lo que está ahí contenido no puede ser modificado lo estructuralmente no sufrirá cambios ni revisiones, creo que eso es un deber de todos y todas desde la fiscalización, garantizar que eso no ocurra, garantizar la función social y ambiental y las observaciones específicas al texto las remitiré por escrito.

Y quiero finalizar con dos preguntas, ¿cuándo contaremos con los estándares listos y cuándo empiezan las capacitaciones? Hasta ahí mi intervención señor Alcalde muchas gracias.



**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene el uso de la palabra el concejal Marco Collaguazo.

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** Buenas tardes, en el artículo innumerado 289 del Proyecto de Ordenanza que estamos tratando se trata en forma específica de las áreas verdes y áreas comunales, pero en el texto mismo de una parte del artículo se confunde, porque se habla específicamente de áreas verdes como en forma obligatoria que debe dejar el 15%, lógicamente no se hace referencia en esa parte al área comunal.

En varias aprobaciones de urbanizaciones se ha confundido esto, cuando nosotros estuvimos tratando a nivel de la Comisión de Propiedad y Espacio Público respecto de las donaciones que solicitó el Ministerio del Interior detectamos algo, que en varias planificaciones en los planos aprobados y en las Ordenanzas se confunde lo que es área verde con área comunitaria, llego al extremo en que uno de ellos se dice área comunitaria verde, lo que ha traído una serie de problemas técnicos para agilizar esos procesos. Por lo tanto, haré llegar por escrito quede totalmente claro, específicamente que dentro del 15%, es el 50% para área verde y lo correspondiente para área comunitaria para que no haya ese tipo de confusiones. Segundo, sí me gustaría que, a través de la Comisión, se convoque a mesas de trabajo, para tratar algo que ya habíamos establecido, yo había manifestado cuando tratábamos la Ordenanza de accidentes geográficos, el asunto de las franjas de protección.

La franja de protección tiene que tomarse como un elemento del asunto riesgo, tiene que ser tomado en esa manera, está bien que en el proyecto y en la realidad lo que está vigente se establece, en un retiro desde el borde de quebrada o ribera del río referente a la altura, pero no se toma en cuenta la composición del suelo, es verdad que puede presentarse informes específicos sobre eso, pero en ninguna manera establecen claras, cuáles serían los retiros, cuando se trata, por ejemplo, de una pendiente de, no pendiente sería, de unos 50 metros con material arcilloso, que no es lo mismo que un retiro de la misma cantidad cuando se trata de un declive de roca, no es lo mismo y se aplica de igual manera. Este es el momento para hacer establecer eso, no hubiera sucedido muchos problemas en el Río Monjas si se hubiera tomado la composición de suelo que es arcilloso, no es lo mismo si fuera rocoso o incluso de cangahua.

Creo que se debe hacer una mesa específica de esto con los técnicos, con los que entienden esto para tratar de evitar este riesgo que a lo posterior se dará. Y concluyo con lo siguiente, creo que en los considerandos se debe poner también la alineación de objetivos específicos y metas del PMDOT que hicimos respecto del Plan Nacional de Desarrollo, que está en vigencia desde el 29 de abril del presente año, según Ordenanza



2 del 2022, debe ponerse esos considerandos dentro de los considerandos. Nada más de mi parte.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:**  
Gracias tiene el uso de la palabra la concejala Soledad Benítez.

**Sale de la sala de sesiones el concejal Sr. Bernardo Abad, a las 12h13. (12 concejales).**

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** Muchas gracias tengo varias observaciones y me gustaría saber si son tomadas en cuenta; y de pronto, si no, sus argumentos. Primero señalar que son un instrumento importante que determina parámetros de planeamiento y gestión de suelo y concretiza lo planteado en el PMDOT y PUGS, por lo tanto, debería guardar coherencia con la norma nacional, conforme señala el objeto del Proyecto de Ordenanza. Además, se establecen también obviamente en el proyecto los conceptos, herramientas, procedimentales y administrativas para la aplicación de la normativa urbanística en los procesos de planificación, gestión y control de suelo, dentro del Distrito Metropolitano de Quito.

Las siguientes observaciones son las que insisto si me alcanza tiempo sino las haré llegar por escrito. Instrumentos como estos son el reflejo ya señalaba alguien, de las políticas que se desean plasmar en la ciudad, donde se concretan parámetros de planificación y gestión del suelo, deben guardar insisto coherencia con la norma nacional, reorientando la manera de planificar, financiar, desarrollar, administrar, gestionar las ciudades y los asentamientos humanos, reconociendo que el desarrollo territorial sostenible es un elemento indispensable para alcanzar el bienestar para todas y todos, implementando políticas públicas que vayan a en esa línea con el fin de corregir las desigualdades históricas, aspecto que ya fue planteado en la nueva agenda urbana. De mi parte yo quisiera una ciudad equitativa, progresista, justa, solidaria etc.

Dos, respecto a los derechos adquiridos que constan en el artículo innumerado 8, se plantea que la clasificación de suelo otorga a los propietarios el derecho a participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico. Cuando el artículo 39 de la LOOTUGS indica que el ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confiere derechos de indemnización sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la Ley, el establecimiento de regulaciones que especifica en los usos, la ocupación y la edificabilidad prevista en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo, no confieren derechos adquiridos a los particulares, la mera expectativa no constituye derecho, por lo tanto, sugiero que este texto se elimine y realicen las correcciones enmarcadas en esta norma. Además, tú lo dijiste, pero en el texto de la Ordenanza no refleja eso.



Tres, sobre los derechos de los propietarios para la habilitación o edificabilidad que constan en los artículos innumerados 5 y 6, actualmente se indica que será mediante autorización administrativa, cuando lo único que podría otorgarles derechos es la licencia correspondiente. Por lo tanto, sugiero que se elimine este texto y se establezcan tiempos de caducidad para las licencias en referencia según sea el caso.

Cuatro, ya que cualquier aprovechamiento adicional que se genere por cambios fuera de la asignación básica del PUGS, están sujetos al cobro de concesión onerosa, los derechos al ser este un instrumento de reparto de cargas y beneficios como lo manda la LOOTUGS, artículo 72 y su reglamento artículos 26 y 27, es necesario que en los literales 2, 3 y en el último párrafo del artículo innumerado 96, se complete con el siguiente texto, *"los predios que se acojan a esta condición están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos"*, el mismo texto debe añadirse al segundo párrafo del literal a), del artículo innumerado 207 y de igual forma para el literal c), sobre el mayor aprovechamiento de subsuelos, ya que así guardan coherencia con lo que manda la normativa nacional.

Quinto, es necesario que se elimine el literal a) del artículo innumerado 114, ya que se estaría yendo en contra del artículo 72 de la LOOTUGS y de la Norma Ecuatoriana de la Constitución, puesto que todo aquello que se encuentre sobre la edificabilidad básica debe retribuirse económicamente, más no compensarse como se lo está planteando. Seis, respecto a la fórmula de concesión onerosa de derechos del artículo innumerado 210, es importante que se añada al final del párrafo el texto *"que tendrá como fundamento legal y técnico el artículo 62 de la LOOTUGS y su reglamento"*, ya que de esta manera la fórmula planteada deberá enmarcarse en la normativa nacional. Sobre este mismo tema en el artículo innumerado 214, es necesario que se añada al final del párrafo el texto, *"producto de la transformación del suelo rural a suelo rural de expansión urbano o suelo urbano, la modificación de usos de suelo, ampliación de una edificabilidad máxima o una autorización de un mayor aprovechamiento de suelo"* y, así estar acorde también a la normativa nacional. En el artículo innumerado 226 referente a la distribución de recursos recaudados por concesión onerosa de derechos se debería contemplar y de ser necesario transcribir, lo que determina el artículo 73 de la LOOTUGS, no lo voy a leer. Asimismo, se sugiere que este texto del artículo se lo reubique antes del artículo 215, relativo a modalidades de pago.

Ocho, respecto al proceso de regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho, se evidencia que por lo menos en tres artículos referentes a esta temática se indica que se deben realizar instructivos y normativa complementaria para poder ejecutar el proceso de regularización, artículos 231, 232, 250. Consulto, si lo mejor no sería que todo esto conste en un instrumento integral, así no esté en el Régimen de Suelo, sino en una Ordenanza aparte, como se lo planteó en la Ordenanza Metropolitana el PMDOT y



PUGS, ya que deberían analizarse con más profundidad. Por ejemplo, no voy a decir esto tal vez para alcanzar a decir otras cosas, sobre este mismo tema se debe aclarar el artículo innumerado 254 donde indica como requisito la licencia metropolitana de habilitación del suelo, que pueden inscribir las escrituras individuales, consulto cómo se logrará esto, si al ser asentamiento irregular la mayoría de veces ni siquiera cumple con el lote mínimo, por lo tanto, tampoco tendría sentido los artículos innumerados del 260, 261, que deberán eliminarse ya que no hay lógica de incrementar requisitos al ser asentamientos irregulares, que tienen características especiales y que tienen características distintas a las unidades de actuación urbanística en las que se encuentran donde además intervienen el Operador Urbano cuando quién deberá indicar los datos es la Unidad de Regula tu Barrio en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, puesto que al incrementar pasos solo se generarían más burocracia.

Creo que me quedan algunas observaciones, pero el tiempo también se me acaba, así que lo último tal vez para decirlo en este momento, un aspecto que me preocupa es lo mencionado por quienes intervinieron en las Comisiones Generales respecto a la solicitud de un Régimen Transitorio, sin embargo, desde la Comisión de Planificación solicitamos el cumplimiento de las disposiciones de la Ordenanza Metropolitana PMDOT y PUGS, donde indican que existían pocas por cumplir y se ratificaron con lo expuesto ahora por el Secretario de Territorio; por ello, además de lo planteado anteriormente, solicitaría que la información respecto a las disposiciones y sus plazos, se entreguen por escrito tal vez a todos los concejales, habiendo, tú señalabas que había un avance desde el primero de junio al día de hoy, justamente por lo que habíamos solicitado en la Comisión de Planificación.

Finalmente se debe considerar, alguien lo dijo, el informe de la Contraloría y ser procesados sus conclusiones y observaciones para no cometer otra vez los mismos errores, pero sobre todo garantizar en la planificación urbana la transparencia y no generar ningún perjuicio al Municipio del Distrito Metropolitano. Hasta ahí como digo me faltó tiempo, pero haré llegar las observaciones por escrito. Muchas gracias.

**Sale de la sala de sesiones la concejala Ing. Andrea Hidalgo, a las 12h22. (11 concejales).**

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Vamos a dar paso a uno de los representantes de silla vacía, para ir combinando, por favor señor Secretario.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Sí señor Alcalde. El Representante titular del Cabildo Cívico Gustavo Hernán Fierro Obando.



**Ingresa a la sala de sesiones los concejales Sr. Orlando Núñez y Sr. Juan Manuel Carrión, a las 12h25. (13 concejales).**

**Sale de la sala de sesiones la concejala SSA. Gissela Chalá, a las 12h25. (12 concejales).**

**Sr. Gustavo Fierro, Acreditado a Silla Vacía:** Buenas tardes con usted señor Alcalde, gracias por permitirme participar y a ustedes señoras y señores concejales un saludo cordial desde el Cabildo Cívico y desde la academia. Quien les habla, en el año 2019 conjuntamente con un grupo de docentes de la Universidad de las Américas iniciamos una investigación académica respecto de cómo la legislación del Municipio estaba incidiendo en los cambios morfológicos que estaba viviendo la ciudad y el Distrito en general, la manera cómo se venía ocupando el suelo, la manera cómo se venía estableciendo las normas y las regulaciones; y uno de los elementos que se analizó en ese entonces justamente, las disposiciones legales que se había emitido, habida cuenta de que en el año 2019 se hizo público una supuesta Ordenanza, una supuesta herramienta de coeficiencia y analizamos en ese entonces la legalidad de esas regulaciones establecidas por el exsecretario de Territorio de ese entonces y establecimos en nuestros análisis jurídicos y técnicos, que esas regularizaciones no correspondían a las disposiciones que en ese momento estaban vigentes, que son el Régimen Municipal del 2011, que fue aprobado conjuntamente con el PMDOT y el PUGS de ese entonces. Los resultados de esa investigación académica fueron compartidos públicamente, la Contraloría los conoció y al parecer inclusive la Fiscalía, entonces entiendo que están produciendo resultado ahí de esa investigación, que era una investigación fundamentalmente académica.

Yo tenía preparado una presentación gráfica señor Alcalde, no sé si por honor al tiempo, les he mandado a todos los concejales y a través de Secretaría el día de ayer y hoy voy a dejar haciendo el ingreso físico, para que todas y todos los señores concejales tengan la posibilidad de estudiar las observaciones, esas observaciones que vienen a ser ya producto del agotamiento al que esta Silla Vacía se ha visto abocado en vista de que la Comisión de Uso de Suelo, exsecretario Tapia, no nos permitió discutir a fondo las cosas y simplemente nuestras observaciones no fueron tomadas en cuenta. Estas observaciones que yo voy a presentar ahora de manera verbal, no gráfica tienen en sus correos la presentación gráfica, al señor Secretario le he mandado la presentación en power point y, a los señores concejales el documento oficio que contiene esas observaciones. Hay tres observaciones fundamentales y que tienen relación íntima con lo que los compañeros de la Silla Vacía de la Cámara de Industrias han mencionado, al final haré relación sobre esto.



La primera observación respecto del Régimen de Suelo es que hay que tener claro señores concejales y señor Alcalde que el Código de Organización Territorial del 2010 estableció, perdón, el COOTAD, sí, del 2010, estableció que los Gobiernos Municipales y Metropolitanos tenían que haber realizado, por favor esto es importantísimo, primero el Régimen de Suelo y segundo el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, lo que está sucediendo ahora en el Municipio es producto de una anomalía generada desde la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que no advirtió oportunamente al Concejo esta anomalía y le indujo a que ustedes señores concejales y señor Alcalde, aprueben el PMDOT sin tener actualizado el Régimen de Suelo.

El Régimen de Suelo es una especie de constitución, si cabe el termino, es un cuerpo legal del que devienen todos los instrumentos de planificación, como el Plan de Desarrollo, el PMDOT, como los Planes Complementarios, como los otros tipos de planes que se puedan generar; y, sobre todo, las normas de arquitectura y el instructivo de flujos y procedimientos, para que en conjunto ese paquete normativo, responda a una disposición general que tiene que haber sido previamente establecida por el Régimen.

**Sale de la sala de sesiones la concejala Sra. Amparito Narváez, a las 12h28. (11 concejales).**

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Un momentito por favor, antes de que se vaya concejal, declaro por conocido la Ordenanza Metropolitana que sustituye el Título I “Del Régimen Administrativo Del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso Del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, publicada en Registro Oficial Edición Especial, No. 902 de 07 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Si sale no tendríamos quórum y por consiguiente no podía. Señor Secretario tome nota, gracias concejal ahora si ya podría. Declarado, doy por conocido.

Solamente señor Secretario sírvase tomar nota que al no haber quórum declaro clausurada esta sesión.

**Sale de la sala de sesiones el concejal Sr. Orlando Núñez, a las 12h32. (10 concejales).**

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Si señor Alcalde, siendo las doce horas con treinta y dos minutos se clausura la sesión.

**Siendo las doce horas con treinta y dos minutos del cinco de julio del año dos mil veintidós, se clausura la sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.**



REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN		
NOMBRES	PRESENTE	AUSENTE
1. Cjal. Bernardo Abad		✓
2. Cjal. René Bedón	✓	
3. Cjala. Soledad Benítez	✓	
4. Cjal. Juan Manuel Carrión	✓	
5. Cjal. Omar Cevallos		✓
6. Cjala. Gissela Chalá		✓
7. Cjal. Marco Collaguazo	✓	
8. Cjala. Luz Elena Coloma		✓
9. Cjal. Eduardo Del Pozo		✓
10. Cjal. Juan Carlos Fiallo	✓	
11. Cjala. Andrea Hidalgo		✓
12. Cjala. Paulina Izurieta		✓
13. Cjala. Analía Ledesma	✓	
14. Cjal. Fernando Morales		✓
15. Cjala. Amparito Narváez		✓
16. Cjal. Orlando Núñez		✓
17. Cjala. Blanca Paucar	✓	
18. Cjal. Luis Reina	✓	
19. Cjal. Luis Robles	✓	
20. Cjala. Mónica Sandoval	✓	
21. Cjala. Brith Vaca		✓
22. Dr. Santiago Guarderas Alcalde Metropolitano	✓	

**DR. SANTIAGO GUARDERAS IZQUIERDO**  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**DRA. BRITH VACA CHICAIZA**  
**VICEALCALDESA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**





**ABG. PABLO SANTILLÁN PAREDES**  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

<b>Acción:</b>	<b>Responsable:</b>	<b>Unidad:</b>	<b>Fecha:</b>	<b>Sumilla:</b>
Elaborado por:	Alegría Gaibor	Gestión de Concejo	04/10/2022	
Revisado por:	Rosa Moncayo	Asesora General	07/11/2022	