



Oficio Nro. STHV-2021-0669-O

Quito, D.M., 26 de junio de 2021

**Asunto:** Resolución de Comisión de Uso de Suelo Nro. 028-CUS-2021

Señora Abogada  
Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**Secretaria General del Concejo (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-2183-O de 9 de junio de 2021, con el que la Secretaría General de Concejo Metropolitano de Quito remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la Resolución No. 028-CUS-2021, relacionada con el tratamiento de la *“Ordenanza Metropolitana Reformativa del Libro IV del Eje Territorial, Libro IV.1 del Uso del Suelo, Título II de la regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de cálculo o de medidas, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito”*; y al respecto, le manifiesto lo siguiente:

Pongo en su conocimiento que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Catastro ha planteado la Reforma a la Ordenanza 126 para la Regularización de excedentes y diferencias de áreas de terreno, y su contenido está encaminado al cumplimiento de los siguientes objetivos:

- Mejorar los tiempos de atención a los administrados en los trámites catastrales de regularización de áreas de terreno;
- Reducir la discrecionalidad técnica de los funcionarios municipales al momento de atender los trámites pertinentes;
- Fomentar el uso de la cartografía catastral liberada a efectos de reducir las eventuales observaciones técnicas que resulten de la revisión de trámites; y,
- Adecuar los criterios técnicos propuestos en el presente proyecto a parámetros técnicos de la normativa nacional de Catastro (Acuerdo MIDUVI 017-20).

Con el fin de promover el cumplimiento de los objetivos planteados, y ante todo, con el objeto de dar atención a las solicitudes planteadas en la Resolución Nro. 028-CUS-2021, específicamente con lo relacionado al punto 2 que señala: *“...Solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda una aclaración del contenido del oficio Nro. STHV-2021-0514-O de 26 de mayo de 2021, en el sentido de que empaten el numeral 1, sobre el cumplimiento formal de requisitos, y el numeral 3, respecto a si el objetivo es reducir los pasos y los requisitos de la tramitología, cual es el fin de devolver el trámite nuevamente a la Entidad Colaboradora, y que exista un cobro por ello”*. Al respecto, esta dependencia propuso



Oficio Nro. STHV-2021-0669-O

Quito, D.M., 26 de junio de 2021

que, con el objeto de reducir carga burocrática producida por la constante devolución de trámites por errores técnicos o ausencia de requisitos por parte de los administrados, se habilite a las entidades colaboradoras para que, de manera optativa, verifiquen el cumplimiento de reglas técnicas y administrativas, previo al ingreso de trámites de manera oficial a la Dirección Metropolitana de Catastro y de esta manera conseguir que los ingresos de trámites no presenten errores y se evite devoluciones a los administrados dando un servicio más eficiente; así mismo, se propuso que se pueda definir el tarifario de las entidades colaboradoras para viabilizar la ordenanza de "Regularización de construcciones informales", la cual fue aprobada por el concejo metropolitano en el año 2019. Sin embargo, acorde con las observaciones e inquietudes presentadas por los miembros de la Comisión de Uso de Suelo y por la necesidad imperante de mejorar los tiempos de atención y reducir carga administrativa a la Dirección Metropolitana de Catastro, se propone eliminar la disposición transitoria segunda del presente proyecto de ordenanza que estipulaba: *“Segunda.- La Administración General a través de la Dirección Metropolitana Financiera, con el asesoramiento de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en un término de XX días, a partir de la sanción de la presente ordenanza, remitirán para conocimiento del Concejo Metropolitano, el proyecto de ordenanza que contenga los tarifarios que las Entidades Colaboradoras utilicen para, de manera optativa y a petición del administrado, realizar la revisión del cumplimiento de normas técnicas y administrativas, previo ingreso formal al Municipio de Quito, de los trámites referentes a “Regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural” y “Reconocimiento y/o Regularización de edificaciones existentes...”*. Esta propuesta se realiza en base a que esencialmente las fortalezas del proyecto normativo presentado radican en los contenidos del articulado del proyecto de ordenanza y no en la disposición transitoria que se propone eliminar, y que de manera sucinta se pueden citar a continuación:

1. La disminución de los porcentajes de ETAM en áreas rurales, enmarcada en el acuerdo 017-20 del MIDUVI correspondiente a la Normativa nacional de Catastro en su artículo 19 literal l), lo que permitirá que una menor cantidad de trámites por fuera del ETAM ingresen para un análisis y tratamiento vía resolución administrativa, y al contrario, al corresponder estos trámites a regularizaciones dentro del ETAM, puedan ser tratados de manera más expedita y desconcentrada a través de las respectivas administraciones zonales.;
2. La eliminación de requisitos, sobre todo los vinculados con el Registro de la Propiedad, ya que existe una coordinación interinstitucional previa para un acceso directo a los mismos sin necesidad de solicitar directamente a los administrados en concordancia a la Ley para la Optimización y Eficiencia en los Trámites Administrativos;
3. La facultad para la presentación de solicitudes de regularización a partir de las directivas de las propiedades horizontales, sin recurrir a la necesidad de la autorización de todos los copropietarios;
4. La reducción de la casuística para el tratamiento de la Comisión de Casos Especiales establecida en la Ordenanza 126, permitiendo así que varios de los casos que antes eran tratados por el cuerpo colegiado, sean ahora tratados y resueltos de manera directa y

Oficio Nro. STHV-2021-0669-O

Quito, D.M., 26 de junio de 2021

- desconcentrada en cada una de las administraciones zonales;
5. La especificidad de los tipos de linderos existentes, evitando la discrecionalidad en el tratamiento y aceptación o rechazo de los trámites por parte de los funcionarios metropolitanos; y,
  6. Finalmente, y como fortaleza más importante del proyecto, es la facultad que tienen ahora los administrados para adaptarse a la cartografía catastral vigente, en función de las tolerancias establecidas para los levantamientos catastrales previstos en el artículo 16 de la Norma técnica nacional de catastro y valoración emitida por el MIDUVI, o en su defecto, prescindir de los levantamientos planimétricos para la regularización siempre y cuando la información catastral vigente tenga plena coherencia con la cartografía básica oficial disponible en el GADDMQ. A través de estos mecanismos se podrá evitar la discrecionalidad para rechazar los trámites, evitar procesos de manipulación de información gráfica en el SIRECQ que actualmente posee un rendimiento lento, y ante todo, un tratamiento más oportuno en la emisión de la cédula catastral para regularización. Para el efecto, se ha facilitado el acceso periódico a la información de predios regularizados y catastrales, a través del portal de Gobierno Abierto del Municipio, dotando así de todas las herramientas del caso a los administrados para la entrega adecuada y precisa de la información técnica requerida.

En este contexto, manifiesto que independientemente de la participación de las Entidades Colaboradoras, los beneficios de la propuesta de ordenanza en cuestión radican en las precisiones de orden técnico y administrativo que se están planteando y que permitirán hacer más eficiente la atención de los funcionarios catastrales para con los administrados y ciudadanía en general, tal y como se desprende en el análisis técnico derivado en el Informe de Factibilidad Técnica presentado por la Dirección Metropolitana de Catastro, y que forma parte del expediente para el tratamiento de la presente ordenanza.

En concordancia a ello, y para demostrar lo afirmado, se pone a su consideración el Informe Técnico GADDMQ STHV DMC UGC 2021 001 mediante el cual se atiende el punto 3 de la resolución que dispone: *“Solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda las justificaciones desde el punto de vista técnico sobre dónde está la falla del proceso. Para ello deberá remitir la siguiente información: (...) 3.1. Datos de cada Administración Zonal referida a: (...) Número de trámites que están dentro del ETAM (...) Número de trámites que están fuera del ETAM (...) Número de trámites especiales. (...) 3.2. Flujo de procesos de cada tipo de trámite antes señalado y tiempo promedio de cada uno de ellos. (...) 3.3. Determinar cuáles son los porcentajes de incertidumbre con los cuales se validaron los datos al hacer la actualización catastral”*.

Finalmente, respecto del criterio técnico respecto al punto No. 1 de la Resolución Nro. 028-CUS-2021 que dispone: *“...Solicitar a la Procuraduría Metropolitana remita para conocimiento de la comisión un informe en el que se pronuncie respecto de la pertinencia de incluir los dos temas en la misma ordenanza, tanto el tema de reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes como la regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito...”*, pongo en su



Oficio Nro. STHV-2021-0669-O

Quito, D.M., 26 de junio de 2021

conocimiento que la ordenanza para la regularización de edificaciones informales Ordenanza No. 004, fue sancionada el 09 de mayo de 2019 y específicamente tiene por objetivo el procedimiento técnico para regularizar edificaciones que no se sometieron a los procesos urbanísticos de aprobación conforme la legislación técnica metropolitana vigente. Por el contrario, la regularización de excedentes y diferencias de áreas tiene vínculo directo con el terreno de los predios y que permite dar cumplimiento exclusivo al artículo 481.1 del COOTAD para regularizar y armonizar la información real de las cabidas de los inmuebles y su correlación exacta con los títulos de dominio que les corresponda.

Los procesos de regularización de excedentes y diferencias de áreas son los insumos aplicables para cualquier proceso de habilitación y edificación del suelo, y que de conformidad con la Ordenanza No. 004 para la Regularización de Edificaciones, constituye un requisito previo a la propia regularización de edificaciones que son procedimientos técnicos ya expedidos y aplicables para el reconocimiento y/o regularización de la existencia de las edificaciones públicas o privadas, ejecutadas sin la respectiva autorización municipal.

En este sentido, remito el informe técnico ampliado Nro. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2021-002 que contiene el análisis de la factibilidad técnica del proyecto de ordenanza, el Informe Técnico No. GADDMQ STHV DMC UGC 2021 001 que contiene la información solicitada en el punto 3 de la Resolución Nro. 028-CUS-2021, las precisiones técnicas manifestadas en el presente documento, así como la propuesta de “*Ordenanza Metropolitana Reformatoria del Libro IV del Eje Territorial, Libro IV.1 del Uso del Suelo, Título II de la regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de cálculo o de medidas, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito*”, para consideración de la Comisión de Uso de Suelo, considerando los argumentos planteados en los informe técnicos y jurídicos que forman parte del expediente, así como en los documentos aclaratorios por esta Secretaría.

Con sentimiento de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Arq. Iván Vladimir Tapia Guijarro  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**



Oficio Nro. STHV-2021-0669-O

Quito, D.M., 26 de junio de 2021

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-2183-O

Anexos:

- Proyecto Reforma Ordenanza 126 - junio 2021
- Informe de Factibilidad Técnica Ampliado
- Informe de estado de Trámites ETAM y Catastro

Copia:

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón  
**Concejal Metropolitano**

Señorita  
Marisela Caleño Quinte  
**Secretaria de Comisión**

Señora Licenciada  
Fanny Elizabeth Rodriguez Jaramillo  
**Servidora Municipal**

Señor Arquitecto  
Héctor Fernando Zamorano Cevallos  
**Director Metropolitano de Catastro - Funcionario Directivo 5**

Señor Ingeniero  
José Sebastián Duque Martínez  
**Jefe de Unidad de Sistemas de Información Geográfica Catastral - Funcionario Directivo 7**

Señora Arquitecta  
Carmen del Rocío Andrade Mosquera  
**Jefe de Unidad de Gestión Catastral - Funcionario Directivo 7**

Señorita Tecnóloga  
Tatiana Elizabeth Torres Cando  
**Servidor Municipal 8**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: José Sebastián Duque Martínez	JSDM	STHV-DMC-USIGC	2021-06-23	
Revisado por: José Sebastián Duque Martínez	JSDM	STHV-DMC-USIGC	2021-06-23	
Aprobado por: Iván Vladimir Tapia Guijarro	IVTG	STHV	2021-06-26	

