



Andrea Hidalgo Maldonado

CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-HMA-2021-0764-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021

Asunto: Observaciones manifestadas en la Sesión Nro. 185 Ordinaria, del Concejo Metropolitano de Quito realizada el martes, 16 de noviembre de 2021, a las 09h00.

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General del Concejo Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Con un cordial y atento saludo, remito a usted las observaciones a los proyectos de ordenanza presentados en la Sesión Nro. 185 Ordinaria, del Concejo Metropolitano de Quito, así como las observaciones al proyecto de ordenanza del punto número VII del orden del día y solicito se ponga en conocimiento de las comisiones en dónde se están tratando los diferentes cuerpos normativos para que sean considerados previo al segundo debate.

“Primer debate del proyecto 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.”

Esta ordenanza es el punto de partida para cualquier ciudadano que quiera sacar una licencia de trabajos varios para hacer su cerramiento por lo que sería importante incorporar una interconexión entre el Registro de la Propiedad y la Dirección Metropolitana de Catastro.

El trámite inicia si está dentro de ETAM dentro de Administraciones zonales y si esta fuera por parte de la Dirección Metropolitana de Catastro, cuando el usuario presenta los requisitos y se da la emisión de cédula catastral, esto debe ser inscrito en el Registro de la Propiedad para que se inscriba este acto. Aquí existe la peregrinación del usuario encaminando este proceso y enviando un correo a Catastro para que realice el bloqueo es decir se iguale el área que ha sido regularizada, si el usuario no lo hace, el proceso de regularización no finaliza.

El usuario debería estar al margen de que se siga motivando este proceso de regularización y la Municipalidad debería hacer este proceso de manera interna (de



Andrea Hidalgo Maldonado

CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-HMA-2021-0764-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021

oficio) y eficiente para que exista este bloqueo y actualización del área regularizada en el IRM. Esto es fundamental, para esto no se necesita reforma a la ordenanza sino una interconexión entre el Registro de la Propiedad y Catastro.

Es importante establecer un botón de pago, para generar una tasa de inscripción que genera el Registro de la Propiedad, para que se pueda dar la inscripción de este acto administrativo.

Actualmente existen requisitos que consta dentro del formulario, donde el mismo debe ser llenado por el usuario y donde consta los documentos adjuntos cuando están afuera del ETAM y cuando están dentro del ETAM, hay ciertos requisitos que deberían eliminarse y actualizarse porque hay cosas que ya no se les pide porque existe una disposición, los formularios siguen mostrando cosas inadecuadas.

Es importante que los formularios tengan coherencia con el PAM, que es la información que accede el usuario.

Se debe realizar una campaña sensibilización de toda esta información, los usuarios necesitan que se les explique de una manera gráfica como se hace el proceso.

En cuanto al formulario, se menciona como requisito copia de la cédula de identidad. Se debe realizar de manera urgente la firma del convenio con la DINARDAP, para que el Registro Civil nos provea de toda esta información.

Es importante establecer dentro de este cuerpo normativo, los tiempos que se pueden tomar para emitir los actos o resoluciones administrativas. Existen dos procesos: cuando estamos dentro del ETAM, debería ser como máximo de 8 días; y , cuando esta fuera del ETAM, se debe generar esta resolución administrativa por parte de catastro en no más de 15 días.

En los procesos de donación cuando existe una posible afectación que puede recaer en una posible declaratoria de utilidad pública, se debe establecer un proceso administrativo de qué informes deben generarse, qué entidades deben participar, los tiempos para que se generen estos informes y el usuario pueda generar esta donación.

En este proceso de regularización se menciona el hecho que se haga una declaración de que no está en litigio el dominio de esta propiedad para hacer una regularización. Si se puede vender, ¿Por qué no se puede regularizar?

Los procesos judiciales deberían basarse en información real que es lo que debería registrarse como una actualización de una diferencia o excedente dentro de los predios,



Andrea Hidalgo Maldonado

CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-HMA-2021-0764-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021

dentro del articulado esto debería modificarse, hay personas que están en litigio pero nada tiene que ver la actualización del área del predio como tal.

La Municipalidad en los casos que haya esta observación dentro del certificado de gravámenes debe oficiar y entregar a las entidades pertinentes que se ha generado una actualización del área. Se debería eliminar este articulado que limita el derecho del ciudadano a acceder a un proceso de regularización.

Se debe tomar en cuenta y establecer un procedimiento exacto, con tiempos y requisitos para cuando el usuario ha hecho un proceso de regularización, pero por alguna razón ha existido algún error o alguna situación no ha sido contemplada en la misma, y por este motivo se deshace, da de baja la regularización.

Proyecto de “Ordenanza Metropolitana Reformatoria del Capítulo I de “Valoración Inmobiliaria” del Título III “De las normas para el pago de impuestos” del Libro III.5 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, aprobación de dos nuevos factores de corrección para la valoración de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.”

Sobre el Factor agrícola residencial: No se conoce el universo de predios que aplicarían este factor, no se ha evaluado el impacto que esto va a tener. Se debe definir cuántos predios aplicarían este factor. Se deberá verificar si tiene un tipo de cultivo, a través de inspecciones para verificar, porque el actual sistema no tiene fotografía actualizada. Se debe establecer un rango de tamaño de lote para poder establecer este factor, no se debería aplicar a cualquier lote. Este factor debe ser compatible con el uso de suelo definido en el PUGS.

Sobre el Factor de obsolescencia funcional: el modelo de valoración está definido a recorridos masivos o tramites puntuales. El actual modelo está concebido para una revisión exterior de la propiedad. Aquí le disgrega por unidades constructivas. Por temas de seguridad, la ciudadanía no permite que exista una valoración dentro de los predios y por eso la valoración se hace exteriormente, es difícil en los recorridos masivos que los técnicos entren a los predios. Funcionarios de años, cuentan sus experiencias al intentar ingresar a los predios, determinar el valor por este factor, sería prácticamente imposible (No existen funcionarios suficientes para que se revise este factor, ni vehículos para hacer las inspecciones, ni tiempo de los servidores). No se puede verificar unidad constructiva por unidad constructiva.

Hay que preguntarse:

¿Cuál es el impacto? ¿A cuántos predios se realizará estas valoraciones? En Quito hay



Andrea Hidalgo Maldonado

CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-HMA-2021-0764-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021

alrededor de 950.000 predios, se debe determinar el universo de predios a los que se va a aplicar estos factores.

¿A cuántos predios se beneficiaría con estos factores?

Existen 110.000 predios que requieren urgente una revisión porque no están catastrados y que ya han sido observados por contraloría es algo poco práctico. Sobre esos 110.000 predios debemos hacer algo y así mismo aunar los esfuerzos a los levantamientos catastrales integrales de todo el Distrito.

La Disposición General Quinta de la Ordenanza 007-2019, establece “En el caso de necesitar incorporar nuevos factores, la Dirección Metropolitana de Catastro realizará la propuesta en base a un análisis técnico **debidamente sustentado y probado**, el mismo que deberá ser presentado para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano a través de una reforma a la presente ordenanza.” (énfasis añadido)

Dentro de la información cargada al sistema digital, no se ha verificado un análisis técnico con las características señaladas por esta disposición (debidamente sustentado y probado) y sólo se ha tenido acceso al Informe Técnico con Código DMC-UEV-2021-1336 que no responde las preguntas planteadas de manera técnica. Por lo expuesto, solicito se agregue al proyecto de ordenanza el análisis técnico que sustente efectivamente la creación de los dos factores.

Proyecto de “Ordenanza Metropolitana Sustitutiva del Libro IV.5 “De la Vivienda y Hábitat” del Libro IV “Del Eje Territorial” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito”, que fueron tratadas en la sesión de Concejo antes mencionada en punto número VII:

El artículo 62 del proyecto de Ordenanza establece:

“Recursos adicionales para vivienda de interés social y de hábitat. - El Concejo Metropolitano destinará al menos el dos por ciento (2%) adicional del presupuesto general anual del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para promoción y acceso a vivienda de interés social y hábitat. Este porcentaje será evaluado cada dos años (2 años) según el informe de demanda de vivienda de interés social que presente la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda pudiéndose ampliar en función del informe de evaluación a través de Resolución del Concejo Metropolitano de Quito.

Dichos recursos serán ejecutados por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones.”



Andrea Hidalgo Maldonado

CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-HMA-2021-0764-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021

Lo que constituiría una preasignación presupuestaria, que, de conformidad con lo establecido en el artículo 298 de la Constitución de la República, 217 del COOTAD y 99 del Código de Planificación y Finanzas Públicas está expresamente prohibido.

En ese sentido, el artículo 298 de la Constitución de la República señala:

*“Se establecen preasignaciones presupuestarias destinadas a los gobiernos autónomos descentralizados, al sector salud, al sector educación, innovación en los términos previstos en la ley. Las transferencias correspondientes a preasignaciones serán predecibles y automáticas. **Se prohíbe crear otras preasignaciones presupuestarias.**”* (énfasis añadido)

Por su lado, el artículo 217 del COOTAD por su parte, establece:

*“Unidad presupuestaria. - El presupuesto se regirá por el principio de unidad presupuestaria. En consecuencia, a partir de la vigencia de este Código, **no habrá destinaciones especiales de rentas.**”*

Con el producto de todos sus ingresos y rentas, cada gobierno autónomo descentralizado formulará el fondo general de ingresos, con cargo al cual se girará para atender a todos los gastos de los gobiernos autónomos descentralizados.” (énfasis añadido)

Finalmente, el artículo 99 del Código de Planificación y Finanzas Públicas prescribe: *“Universalidad de recursos. - Los recursos que por cualquier concepto obtengan, recauden o reciban las entidades y organismos que conforman el Presupuesto General del Estado son recursos públicos, por lo que su uso **no podrá ser determinado directamente por aquellas entidades u organismos, a excepción de los recursos fiscales generados por las instituciones, los mismos que tendrán una reglamentación específica.**”*

Las preasignaciones constitucionales deberán constar cada año de manera obligatoria como asignaciones de gasto en el Presupuesto General del Estado.

El Estado garantizará la entrega oportuna de las asignaciones específicas de ingresos permanentes y no permanentes para los Gobiernos Autónomos Descentralizados. El ente rector de las Finanzas Públicas, en casos de fuerza mayor, podrá anticipar las transferencias a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, dentro del mismo ejercicio fiscal, de acuerdo al Reglamento de este código.

En la proforma del Presupuesto General del Estado deberán constar como anexos los justificativos de ingresos y gastos, así como las estimaciones de: gasto tributario,



Andrea Hidalgo Maldonado

CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-HMA-2021-0764-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021

subsidios, preasignaciones, pasivos contingentes, gasto para cierre de brechas de equidad, entre otros.

*En cumplimiento de la Constitución de la República solamente las preasignaciones de dicha norma podrán recibir asignación de recursos, **prohibiéndose crear otras preasignaciones” presupuestarias.”** (énfasis añadido)*

Por lo señalado, se sugiere que este artículo sea eliminado.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Andrea Hidalgo Maldonado
CONCEJALA METROPOLITANA

Copia:

Señora Licenciada
Blanca María Paucar Paucar
Concejala Metropolitana

Señora Abogada
Monica Sandoval Campoverde
Concejala Metropolitana

