



## ACTA DE LA SESIÓN No. 185 ORDINARIA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2021

Siendo las nueve horas con diez minutos del martes 16 de noviembre del año dos mil veintiuno, 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, con la asistencia de las siguientes señoras y señores concejales:

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

Además, asisten los siguientes funcionarios:

Mgs. Freddy Erazo Costa

Administrador General

Mgs. Sandro Vallejo Aristizabal

Procurador Metropolitano

<sup>1</sup> Se adjunta como Anexo 1 del acta, la principalización del concejal Carlos Corella.



Abg. Pablo Santillán Paredes

Secretario General del Concejo  
Metropolitano de Quito.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Buenos días señoras concejales, señores concejales; señor Secretario, sírvase constatar el quórum legal y reglamentario para dar inicio de esta sesión.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Buenos días señor Alcalde, señoras y señores concejales, con su venia, se encuentran en la sala, con usted, catorce miembros del Concejo Metropolitano, existe el quórum 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 sección No. 185 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, señor Secretario sírvase a dar lectura del día.

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

*“Convocatoria a la sesión número 185 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito. Por disposición del señor doctor Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde Metropolitano, de conformidad con los artículos 90 letra c) y 318 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, convoco a usted a la sesión No. 185 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, a realizarse el día martes 16 de noviembre del 2021 a las 9h00 en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, con el objeto de 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 No. 136 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, de 27 de abril de 2021.*

*II.2. Acta de la sesión No. 137 extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, de 26 de abril de 2021.*

*III. Informe por parte de la Administración General sobre las resoluciones de traspaso autorizadas en cada una de las dependencias del MDMQ correspondientes al mes de septiembre de 2021. Oficio Nro. GADDMQ-AG-2021-1281-O, de 21 de octubre de 2021.*



*IV. 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." (IC-O-CUS-2021-063).*

*V. Primer debate del 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." (IC-O-CUS-2021-064).*

*VI. Conocimiento y resolución respecto al Informe Nro. IC-CUS-2021-059 emitido por la Comisión de Uso de Suelo para la aprobación de la derogatoria de la Resolución Nro. C248 de 07 de mayo de 2019. VII. Primer debate del 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." (IC-CVH-2021-001)."*

Hasta ahí la convocatoria y el orden del día propuesto, señor Alcalde.

**Ingresan a la sesión los concejales Sra. Amparito Narváez y Abg. Fernando Morales, a las 09h11. (15 concejales).**

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

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Gracias señor Alcalde, buenos días a toda la ciudadanía, a los presentes, a todos los miembros del Ilustre Concejo Metropolitano de Quito.

Señor Alcalde y miembros del Concejo, quiero incluir un punto en el orden del día, en el punto tercero, para presentar el informe de gestión de la delegación que usted me hizo, señor Alcalde, a asistir a la Décimo Novena Asamblea General y a la Quincuagésima Segunda reunión del Comité Ejecutivo de la Unión de Ciudades Capitales de Iberoamérica.

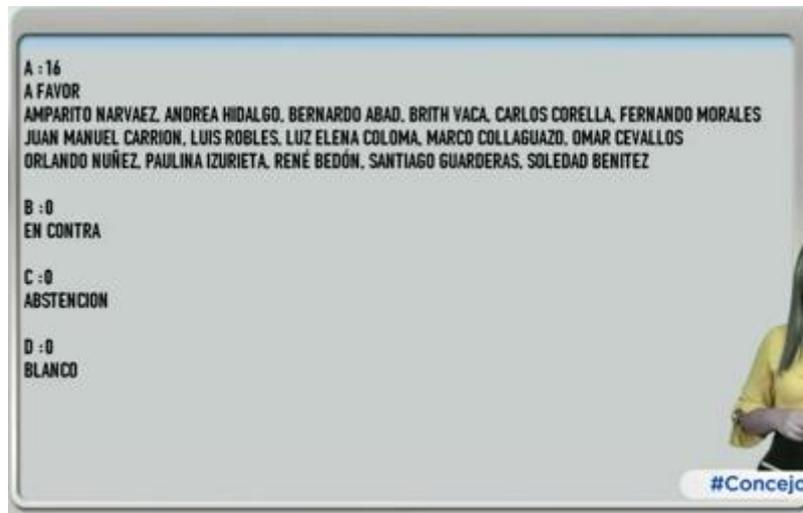
Elevo a moción.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** ¿Tiene apoyo la moción?, sírvase tomar votación por favor.



**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Con su venia señor Alcalde; las señoras y señores concejales que estén a favor de incluir como tercer punto del orden del día la moción propuesta por la señora Vicealcaldesa, dígnense consignar su voto.

Por favor señor operador presente resultados.



NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN	BLANCO	AUSENTE
1. Sr. Bernardo Abad	✓				
2. Dr. René Bedón	✓				
3. Mgs. Soledad Benítez	✓				
4. Sr. Juan Manuel Carrión	✓				
5. Sr. Omar Cevallos	✓				
6. Dr. Marco Collaguazo	✓				
7. Mgs. Luz Elena Coloma	✓				
8. Sr. Carlos Corella	✓				



9. Abg. Eduardo Del Pozo					✓
10.Mgs. Juan Carlos Fiallo					✓
11.Ing. Andrea Hidalgo	✓				
12.Sra. Paulina Izurieta	✓				
13.Mgs. Analía Ledesma					✓
14.Abg. Fernando Morales	✓				
15.Sra. Amparito Narváez	✓				
16.Sr. Orlando Núñez	✓				
17.Lda. Blanca Paucar					✓
18.Luis Reina					✓
19.Sr. Luis Robles	✓				
20.Mónica Sandoval					✓
21.Dra. Brith Vaca	✓				
22.Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde	✓				
<b>VOTACIÓN TOTAL</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Por la moción presentada por la señora Vicealcaldesa se pronuncian dieciséis votos a favor, cero en contra, cero abstenciones, cero blancos; ha sido aprobado el cambio del orden del día, señor Alcalde.

**RESOLUCIÓN:** El Concejo Metropolitano de Quito, por unanimidad de los presentes (16 votos afirmativos), resuelve incorporar como punto tercero del orden del día para la presente sesión lo siguiente:

*“III. Presentación por parte de la señora doctora Brith Vaca, Vicealcaldesa Metropolitana, respecto del informe de gestión de la delegación del señor Alcalde a la Décimo Novena Asamblea General y Quincuagésima Segunda reunión del Comité Ejecutivo en Madrid – España, en noviembre del 2021.”*

\*\*\*\*\*

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

<b>Ingresan a la sesión los concejales Mgs. Juan Carlos Fiallo y Lda. Blanca Paucar, a las 09h15. (17 concejales).</b>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** Buenos días con todas, con todos, gracias.

Expresar mi solidaridad a los vecinos de lote A3-6 y decir que esta administración en dos años no resuelve un problema que lo debería, o sea, los vecinos están pasando esta



situación por muchos años, pero esta administración, para mi esta administración es igual que la administración Yunda, digo, esta administración dos años y más no resuelve este problema que está en sus manos.

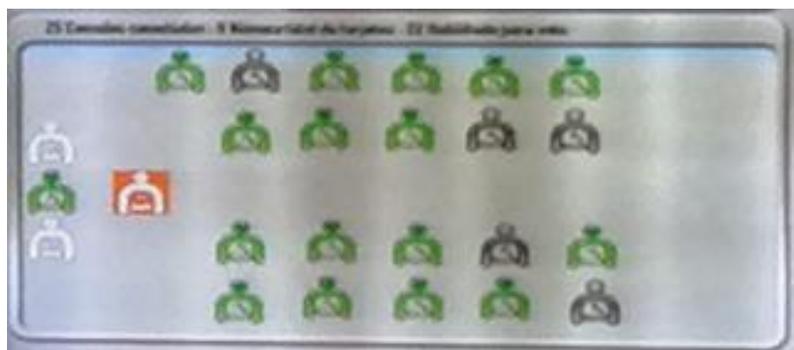
El tema de la inseguridad, yo digo, no se trata de expulsar a quienes están en esta situación de invasión, creo que hay que atender a los vecinos de los dos lados, dar una alternativa para quien no tiene vivienda, pero reconocer el esfuerzo que han hecho quienes son los legítimos poseedores y, como digo, es un lote ya en propiedad municipal; la municipalidad tiene que hacer algo y pedir, es decir, ahora pido que esto se resuelva, se ha tardado muchos años, Santiago tu sabes, fuiste parte de la Comisión de Ordenamiento Territorial, y ahí los informes que nos dio Catastro, nosotros actuamos en función de los informes, se emitió la ordenanza; errores que tenga y que sean resultado de la administración tienen que corregirlo de forma inmediata para resolver los problemas de la vida y de la seguridad de los ciudadanos, aquí hay problemas de vida, realmente la vida de los ciudadanos, como digo, legítimos poseedores está en riesgo.

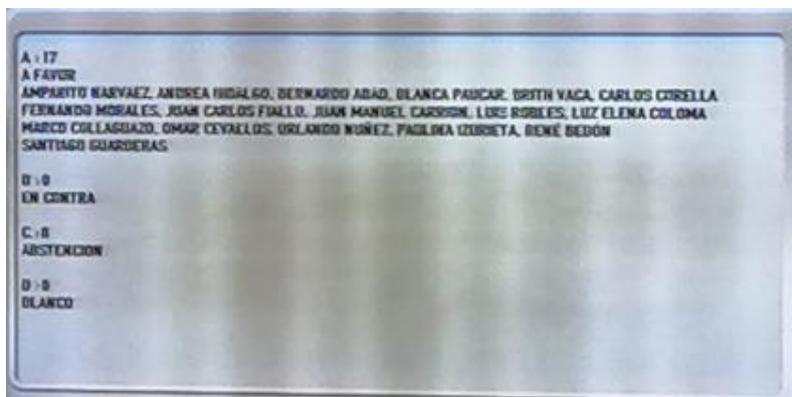
Pido, Santiago, hacer la mejor gestión ya está en las manos de ustedes, de esta administración resolver. Hasta ahí mi participación, muchas gracias, y eso de forma urgente.

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

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Si señor Alcalde; las señoras y señores concejales que estén a favor del orden del día propuesto, con la inclusión del tercer punto, que fue aprobado, la propuesta de la concejala Brith Vaca, dígnense consignar su voto.

Señor operador presente los resultados, por favor.





NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN	BLANCO	AUSENTE
1. Sr. Bernardo Abad	✓				
2. Dr. René Bedón	✓				
3. Mgs. Soledad Benítez			✓		
4. Sr. Juan Manuel Carrión	✓				
5. Sr. Omar Cevallos	✓				
6. Dr. Marco Collaguazo	✓				
7. Mgs. Luz Elena Coloma	✓				
8. Sr. Carlos Corella	✓				
9. Abg. Eduardo Del Pozo					✓
10. Mgs. Juan Carlos Fiallo	✓				
11. Ing. Andrea Hidalgo	✓				
12. Sra. Paulina Izurieta	✓				
13. Mgs. Analía Ledesma					✓
14. Abg. Fernando Morales	✓				
15. Sra. Amparito Narváez	✓				
16. Sr. Orlando Núñez	✓				
17. Lda. Blanca Paucar	✓				
18. Luis Reina					✓
19. Sr. Luis Robles	✓				
20. Mónica Sandoval					✓
21. Dra. Brith Vaca	✓				
22. Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde	✓				
<b>VOTACIÓN TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Diecisiete votos a favor, y se registra en Secretaría una abstención en razón de que estando presente la concejala Benítez no ha consignado su voto. Ha sido aprobado el orden del día, señor Alcalde.



**RESOLUCIÓN:** El Concejo Metropolitano de Quito por mayoría de los presentes (17 votos afirmativos), resuelve aprobar el orden del día planteado para la presente sesión, con el cambio propuesto y aprobado por el Cuerpo Edilicio.

El orden del día para la presente sesión, quedaría de la siguiente manera:

*I. Himno a San Francisco de Quito.*

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

*II.1. Acta de la sesión No. 136 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, de 27 de abril de 2021.*

*II.2. Acta de la sesión No. 137 extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, de 26 de abril de 2021.*

*III. Presentación por parte de la señora doctora Brith Vaca, Vicealcaldesa Metropolitana, respecto del informe de gestión de la delegación del señor Alcalde a la Décimo Novena Asamblea General y Quincuagésima Segunda reunión del Comité Ejecutivo en Madrid – España, en noviembre del 2021.*

*IV. Informe por parte de la Administración General sobre las resoluciones de traspaso autorizadas en cada una de las dependencias del MDMQ correspondientes al mes de septiembre de 2021. Oficio Nro. GADDMQ-AG-2021-1281-O, de 21 de octubre de 2021.*

*V. 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.” (IC-O-CUS-2021-063).*

*VI. Primer debate del 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.” (IC-O-CUS-2021-064).*

*VII. Conocimiento y resolución respecto al Informe Nro. IC-CUS-2021-059 emitido por la Comisión de Uso de Suelo para la aprobación de la derogatoria de la Resolución Nro. C248 de 07 de mayo de 2019. VII. Primer debate del 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." (IC-CVH-2021-001).*

\*\*\*\*\*

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:**  
Primer punto del orden del día, por favor

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

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

\*\*\*\*\*

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:**  
Segundo punto del orden del día, por favor

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

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

**II.1. Acta de la sesión No. 136 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, de 27 de abril de 2021.**

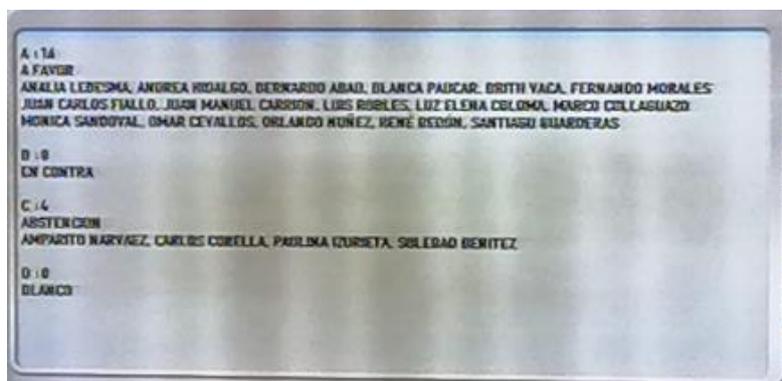
Hasta ahí señor Alcalde, no han llagado observaciones a Secretaría.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** En consideración, tome votación por favor, señor Secretario.

<b>Ingresan a la sesión las concejalas Mónica Sandoval y Mgs. Analía Ledesma, a las 09h21. (19 concejales).</b>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Las señoras y señores concejales que estén a favor de aprobar el acta de la sesión No. 136 ordinaria del Concejo Metropolitano, de 27 de abril de 2021, por favor dígnese consignar su voto.

Señor operador, por favor presente los resultados.



NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCION	BLANCO	AUSENTE
1. Sr. Bernardo Abad	✓				
2. Dr. René Bedón	✓				
3. Mgs. Soledad Benítez			✓		
4. Sr. Juan Manuel Carrión	✓				
5. Sr. Omar Cevallos	✓				
6. Dr. Marco Collaguazo	✓				
7. Mgs. Luz Elena Coloma	✓				
8. Sr. Carlos Corella			✓		
9. Abg. Eduardo Del Pozo					✓
10.Mgs. Juan Carlos Fiallo	✓				
11.Ing. Andrea Hidalgo	✓				
12.Sra. Paulina Izurieta			✓		
13.Mgs. Analía Ledesma	✓				
14.Abg. Fernando Morales	✓				
15.Sra. Amparito Narváez			✓		
16.Sr. Orlando Núñez	✓				
17.Lda. Blanca Paucar	✓				
18.Luis Reina					✓
19.Sr. Luis Robles	✓				



20.Mónica Sandoval	✓				
21.Dra. Brith Vaca	✓				
22.Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde	✓				
<b>VOTACIÓN TOTAL</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Señor Alcalde, a favor de aprobar el acta del 27 de abril, dieciséis votos a favor, cuatro votos en abstención; ha sido aprobada el acta, señor Alcalde.

**RESOLUCIÓN:** El Concejo Metropolitano de Quito por mayoría de los presentes (16 votos afirmativos), resuelve aprobar el acta de la sesión No. 136 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, de 27 de abril de 2021.

\*\*\*\*\*

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

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

**II.2. Acta de la sesión No. 137 extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, de 26 de abril de 2021.**

Secretaría ha incorporado las observaciones que han sido remitidas de parte de los señores concejales, señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** En consideración, sírvase tomar votación señor Secretario.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Las señoras y señores concejales que estén a favor de aprobar el acta de la sección extraordinario 137 del Concejo Metropolitano de Quito, díguese consignar su voto.

Señor operador, por favor presente resultados.



A	B	C	D	E
15 <b>A FAVOR</b> ANALIA LEDESMA ANDREA HIDALGO BERNARDO ABAD BRITH YACA FERNANDO MORAI JUAN CARLOS FIAL JUAN MANUEL CAI LUIS ROBLES LUZ ELENA COLOM MARCO COLLAGUA MONICA SANDOVA OMAR CEVALLOS ORLANDO NUÑEZ RENÉ BEDÓN SANTIAGO GUARDI	0 <b>EN CONTRA</b>	5 <b>ABSTENCION</b> AMPARITO NARVAI BLANCA PAUCAR CARLOS CORELLA PAULINA IZURIETA SOLEDAD BENITEZ	0 <b>BLANCO</b>	0

Martes 16 de noviembre de 2021, 09h00, Sesión No. 185 - Ordinaria del Concejo Metropolitano de Callao

<b>A : 15</b> <b>A FAVOR</b> ANALIA LEDESMA, ANDREA HIDALGO, BERNARDO ABAD, BRITH YACA, FERNANDO MORALES, JUAN CARLOS FIALLO JUAN MANUEL CARRION, LUIS ROBLES, LUZ ELENA COLOMA, MARCO COLLAGUAZO, MONICA SANDOVAL OMAR CEVALLOS, ORLANDO NUÑEZ, RENÉ BEDÓN, SANTIAGO GUARDERAS
<b>B : 0</b> <b>EN CONTRA</b>
<b>C : 5</b> <b>ABSTENCION</b> AMPARITO NARVAEZ, BLANCA PAUCAR, CARLOS CORELLA, PAULINA IZURIETA, SOLEDAD BENITEZ
<b>D : 0</b> <b>BLANCO</b>

#Concejo

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



18.Luis Reina					✓
19.Sr. Luis Robles	✓				
20.Mónica Sandoval	✓				
21.Dra. Brith Vaca	✓				
22.Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde	✓				
<b>VOTACIÓN TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** A favor de aprobar el acta de la sesión extraordinaria, quince votos a favor, cero en contra, cinco abstenciones, cero blancos; ha sido aprobada el acta, señor Alcalde.

**RESOLUCIÓN:** El Concejo Metropolitano de Quito por mayoría de los presentes (15 votos afirmativos), resuelve aprobar el acta de la sesión No. 137 extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, de 26 de abril de 2021.

\*\*\*\*\*

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

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Siguiendo punto, conforme se aprobó la modificación del cambio del orden del día corresponde al tercer punto:

**III. Presentación por parte de la señora doctora Brith Vaca, Vicealcaldesa Metropolitana, respecto del informe de gestión de la delegación del señor Alcalde a la 19 asamblea general y quincuagésima segunda reunión del Comité Ejecutivo en Madrid – España, en noviembre del 2021.**

Señor Alcalde.

**Ingresa a la sesión el concejal Abg. Eduardo Del Pozo, a las 09h30. (20 concejales).**

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

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Gracias, muy buenos días a todos los presentes, a la ciudadanía que nos escucha por los medios digitales.

En un acto de transparencia y de ética, como se ha venido impulsando desde esta gestión, comparezco antes ustedes, el Ilustre Concejo del Distrito Metropolitano de Quito; este



informe de la delegación que me hiciera usted, señor Alcalde, a participar en la Décimo Novena Asamblea General y en la Quincuagésima Segunda reunión del Comité Ejecutivo de la Unión de Ciudades Capitales de Iberoamérica.

Esta ha sido una maravillosa experiencia para fortalecer los lazos de hermandad iberoamericana, una maravillosa experiencia de poder contar con el aprecio de todas las ciudades de Iberoamérica que anhelaban la presencia de Quito en estos espacios; esto, después de una pandemia, después de todo lo que estamos viviendo con la pandemia, no es que ha pasado la pandemia, pero estamos en otra fase, en una fase de la reactivación económica, y algo que yo presentaba en ese día de la sesión era una frase de Mama Tránsito, en donde dice:

*“Hay que luchar y trabajar por todos equitativamente, bonitamente, honradamente y racionalmente”.*

Y eso es lo que nos invita también ahora, a que trabajemos de forma racional, a que trabajemos de forma equitativa y que mejor en medio de este marco de la hermandad.

A mi llegada a la ciudad de Madrid, el día 03 de noviembre, por la coordinación efectiva de Quito Turismo junto con la Dirección de Relaciones Internacionales, se pudo hacer una intervención en medios de comunicación para generar y promocionar nuestra ciudad; estamos claros que uno de los ejes fundamentales para generar la reactivación económica es el turismo y en eso nos enmarcamos, presentando a Quito desde las acciones que hemos realizado en esta gestión con la iniciativa del concejal Juan Manuel Carrión de proponer a Quito esa corona para el geoparque, de traer esa corona de la UNESCO como “Quito Geoparque”, y claro, les llamó la atención en el mundo, porque a Quito le conocen como Patrimonio Cultural de la Humanidad, pero no sabían que también tenemos, que somos parte de esa reserva de la biosfera y que ahora estamos yendo a esta certificación por la riqueza de nuestra geografía, de nuestra geología y de la forma geológica que tiene nuestra ciudad.

Aquí se nos hizo hincapié de que es necesario estar en la FITUR, Feria de Turismo, que es la puerta, justamente, para los países de Europa. En el día de la asamblea, se presentó a Quito con estas alternativas, con el deseo de trabajar, de desarrollar el tema de comercio autónomo, que es parte fundamental del trabajo de la UCCI a lo largo de este año, el tema de situación de calle, las realidades de las ciudades iberoamericanas son similares y eso nos permite generar estas hermandades.

Se presentó la planificación estratégica de esta organización en donde se cimenta en cuatro principios fundamentales; el principio es:

- Fomentar los vínculos, las relaciones y los intercambios a nivel de todas las demandas y necesidades de las ciudades capitales; también estudiar todos los



factores que afectan la vida, la actividad y los problemas de los municipios para poder generar esa respuesta y política pública en el territorio;

- Promover los derechos de los ciudadanos, especialmente los derechos al progreso en paz y fomentar la participación ciudadana, el acceso a los servicios públicos y las interrelaciones que pueden existir dentro de las entidades municipales;
- Impulsar el desarrollo armónico y equilibrado de las ciudades capitales, procurando la solidaridad y la cooperación entre ellas mismas efectuando los acuerdos existentes y futuros acuerdos y hermanamientos;
- Establecer sinergias de colaboración entre ciudades y redes de ciudades para generar espacios de diálogo y de representación a nivel de municipalismo para fortalecer la visión en el exterior a la visión internacional.

La UCCI tiene principios fundamentales, y algo que me gusta y que tenemos que promover también aquí es que la persona es el centro, la dignidad de la persona es la base para generar todos los proyectos y la política pública. La igualdad de oportunidades, de generar esos espacios para promover la igualdad y el compromiso con la equidad y, ante todo, la defensa de la democracia solidaria. Esos son los espacios en los que quiere trabajar la UCCI a lo largo de este año 2022 y proyectándose hasta el 2024; también se quiere promover el Banco Iberoamericano de Buenas Prácticas Urbanas, tomando en consideración el conocimiento que cada ciudad puede desarrollar, y ser ese ente y referente para las otras ciudades.

En el marco de este punto fundamental, también tuve una reunión con el Alcalde de La Paz, y ahí se planteaban ellos también como ir a obtener estas certificaciones de la UNESCO, que podemos ser un acompañamiento a la ciudad hermana de La Paz, en este proceso. También tenemos espacios para la formación.

La Unión de Ciudades Capitales Iberoamericanas se especializa, justamente, en promover la capacitación y para este año, el tiempo que queda, y la ventaja que tenemos ahora es que la mayoría de estas capacitaciones son virtuales y sería importantísimo que las entidades correspondientes a este Municipio sean parte de estas capacitaciones; en este año está una asamblea general hacia la recuperación económica verde e inclusiva, está también la reunión del grupo de trabajo de habitantes de calle, que se va a realizar el 02 de diciembre; el seminario web estrategia de apoyo al comercio, que se va a realizar en este año, y un comité de movilidad que tiene que ver con todas las actividades que generen movilidad en las ciudades; tenemos también programas, que nos están invitando, para implementar políticas públicas.

Referente a la agenda 2030, que todos los objetivos con el tema de la pandemia, en algunos casos se han estancado y en otros hay que replantearlos; tenemos también la implantación de políticas públicas internacionales en las instituciones públicas como tal,



y un sinnúmero de eventos y que son virtuales y que podríamos, como digo, ingresar en eso; esta el foro iberoamericano de gobiernos locales, que se va a realizar, eso sí es presencial, en República Dominicana, y el tema de seguridad, el Comité Sectorial de Seguridad y Policía en Madrid, que por cierto señor Alcalde, el Alcalde de Madrid quiere hacer un convenios de cooperación, justamente en estos temas de seguridad, la Policía de Madrid es un referente dentro del mismo país ibérico, que es España, en el tema del control del espacio público y la disuasión de la delincuencia.

En la quinta jornada, el día 05 de noviembre, hicimos un recorrido a las instalaciones de la Policía de Madrid y se pudo constatar la tecnología que ellos tienen; una tecnología de punta y una tecnología que, justamente, permite generar esta gestión a la policía; además, cuentan con oficinas de atención al ciudadano donde pueden recoger y atender las demandas de los vecinos en materias expresas de seguridad y emergencia.

También tuve la oportunidad, en este recorrido, de conocer a la Vicealcaldesa de Madrid, Begoña Villacís, ella impulsa el proyecto “La quinta cocina”, este es un proyecto que está dirigido a habitantes de calle, especialmente a jóvenes entre 16 y 23 años, que están en riesgo social, los integran a esta casa, les dan formación para asistentes de cocina y meseros, promueven y desarrollan estas capacidades para que después puedan hacer una reinserción económica; este proyecto ya lo están realizando en la ciudad de San Salvador, y podría adaptarse, con las adaptaciones adecuadas a nuestra realidad, para trabajar la situación de todos los habitantes de calle que tenemos en la ciudad y especialmente en el Centro Histórico.

Señor Alcalde, compañeros concejales, en nombre de la transparencia y de la ética presento a ustedes estas alternativas que nos permite potencializar a nuestra ciudad en el mundo, que podemos verle a la ciudad, el mundo está esperando a Quito y quiere venir y visitarnos, conocer los 14 puntos que ya hemos identificado para el geoparque; estos 14 puntos que todavía, muchos de ellos, ni siquiera están inventariados turísticamente y es el momento, señor Alcalde, de poder proyectarnos al mundo, de poder ir a esa feria de FITUR en Madrid a inicios del año 2022, donde en el marco del año del Bicentenario, poder generar ese atractivo para que aquellas personas planifiquen sus vacaciones en Europa y vengán a ser parte del Bicentenario y de estos puntos del geoparque.

Hasta aquí mi intervención, y le hago llegar el obsequio que le envía el Alcalde de Madrid y las memorias del evento para que usted, con los entes correspondientes, vayan, participen y no se pierda la presencia de Quito en el mundo.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Muchas gracias señora Vicealcaldesa por su informe muy amplio, pero que hay muchas líneas en las cuales, efectivamente, este Municipio puede colaborar, vamos a disponer a



los funcionarios competentes que se pongan en contacto con usted para ejecutar muchos de los temas que usted nos ha señalado en su informe, sobre todo la capacitación, creo que es importante esta participación del Municipio en el seminario del 02 de diciembre, con respecto a las personas en situación de calle y también en la necesidad de firmar los convenios con el Alcalde de Madrid en tema de seguridad, le agradezco mucho por representar muy bien al Ilustre Municipio de Quito.

\*\*\*\*\*

Señor Secretario, sírvase dar lectura del siguiente punto del orden del día.

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

**IV. Informe por parte de la Administración General sobre las resoluciones de traspaso autorizadas en cada una de las dependencias del MDMQ correspondientes al mes de septiembre de 2021. Oficio Nro. GADDMQ-AG-2021-1281-O, de 21 de octubre de 2021.**

Hasta ahí el cuarto punto, señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Gracias señor Secretario, señor Administrador General le ruego exponer, por favor, las resoluciones de traspaso.

**Mgs. Freddy Erazo, Administrador General:** Señor Alcalde, señores concejales, muy buenos días.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



**BASE LEGAL  
COOTAD**

Art. 256.- Traspasos.- El ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado, de oficio o previo informe de la persona responsable de la unidad financiera, o a pedido de este funcionario, podrá autorizar traspasos de créditos disponibles dentro de una misma área, programa o subprograma, siempre que en el programa, subprograma o partida de que se tomen los fondos hayan disponibilidades suficientes, sea porque los respectivos gastos no se efectuaren en todo o en parte debido a causas imprevistas o porque se demuestre con el respectivo informe que existe excedente de disponibilidades.

Los traspasos de un área a otra deberán ser autorizados por el legislativo del gobierno autónomo descentralizado, a petición del ejecutivo local, previo informe de la persona responsable de la unidad financiera.



Básicamente la Administración General tienen la obligación de presentar ante el Concejo Metropolitano, en la sesión más pronta que exista, sobre la información referente a los traspasos que se han efectuado.

En ese sentido, la norma que nos rige es el artículo 256 del COOTAD, que establece el ejecutivo del gobierno autónomo de oficio o previo informe del responsable de la unidad financiera o a pedido del funcionario, puede autorizar los traspasos presupuestarios.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



## BASE LEGAL

### Normas Técnicas de Ejecución y Traspasos Presupuestarios

En cumplimiento a lo dispuesto en la Ordenanza PMU No. 004-2020, que aprueba el Presupuesto General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para el Ejercicio Presupuestario 2021, en el numeral 9.1 Modificaciones Presupuestarias (Traspasos y Reformas), señala: "El Alcalde Metropolitano o su delegado podrá disponer que los responsables de los Entes Desconcentrados y la Dirección Metropolitana Financiera, dependiendo de los Tipos de Gasto, autoricen los traspasos presupuestarios observando lo dispuesto en el Art. 256 del COOTAD dentro de una misma área, programa o subprograma, para lo cual expedirá un instructivo."

A efectos de cumplir con la disposición contenida en el artículo 256 del COOTAD, se procederá de la siguiente manera:

- 1.- Los delegados de los entes y unidades desconcentradas deberán remitir la resolución de traspaso con los documentos de sustento a la Dirección Metropolitana Financiera hasta el último día hábil del mes;
- 2.- Una vez consolidada la información, la Dirección Metropolitana Financiera remitirá al Administrador General quien a su vez enviará a la Secretaría General del Concejo, el detalle de los traspasos autorizados en el GAD DMQ, a efectos de que, previa disposición del señor Alcalde Metropolitano, sea puesto en conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito.

Posteriormente, las normas técnicas de ejecución y traspasos presupuestarios nos establecen que a efectos de cumplir con la disposición del artículo 256 del COOTAD, los delegados de los entes de unidades desconcentradas deben remitir una resolución de traspaso con los documentos que sustenten esta operación, misma que será entregada ¿a quién?, a la Dirección Metropolitana Financiera del Municipio.

Una vez conciliada esta información, la Dirección Metropolitana tiene que enviar esta información al Administrador General quien pondrá en conocimiento del señor Alcalde, el mismo que a su vez, tiene que poner en conocimiento del Concejo Metropolitano.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



## TRASPASOS SEPTIEMBRE

DEPENDENCIA	CANTIDAD	DEPENDENCIA	CANTIDAD	DEPENDENCIA	CANTIDAD
AD ZONAL EUGENIO ESP	2	COLEGIO BENALCÁZAR	1	SECRETARIA CULTURA	2
ADM ZONA CALDERÓN	2	CONCEJO METROPOLITANO	1	SECRETARIA MOVILIDAD	1
ADM ZONAL CHILLOS	2	DM ADMINISTRATIVA	1	SECRETARIA SALUD	1
ADM ZONAL ELOY ALFARO	1	DM FINANCIERA	2	UES TURISTICA MARIS	1
ADM ZONAL EQUIINO COA	1	DM TRIBUTARIA	1	UN.ED.OSWALDO LOMBEBY	1
ADM ZONAL MANUELA SA	1	INST.METR.PATRIMONIO	3	UNID PAT MUN SAN JOSE	16
ADM ZONAL QUITUMBE	1	REGISTRO PROPIEDAD	1	UNI.EDU JULIO MORENO	1
ADM ZONAL TUMBACO	2	S.G. PLANIFICACION	1	UNID.EDUC.SUCRE	1
ADMINISTRAC. GENERAL	3	SECRE DESARROLLO PRO	1	UNIDAD SALUD CENTRO	1
AG CONTROL TRANSITO	2	SECRE EDUC RECRE DEP	2	UNIDAD SALUD NORTE	1
AG.COR.DIST.COMERCIO	2	SECRE.GEN.COOR.TERRI	1	UNIDAD SALUD SUR	1
ALCALDIA METROPOLITANA	1	SECRETARIA COMUNICAC	4		

En ese sentido, van a poder ver los 66 traspasos presupuestarios efectuados en el mes de septiembre; los traspasos fueron efectuados por:

- Administración Zonal Eugenio Espejo, dos;
- Calderón, dos;
- Los Chillos, dos;
- Eloy Alfaro, una;
- Manuela Sáenz, una;
- Quitumbe, una;
- Tumbaco, dos;
- Administración General, tres;
- Agencias de Control de Tránsito, dos;
- Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, dos;
- Alcaldía Metropolitana, una;
- Colegio Benalcázar, una;
- Concejo Metropolitano, una;
- Dirección Administrativa, una;
- Dirección Financiera, dos;
- Dirección Tributaria, una;
- Instituto Metropolitano de Patrimonio, tres;
- Registro de la Propiedad, uno;
- Secretaría de Planificación, uno;
- Secretaría de Desarrollo Productivo, uno;
- Secretaría de Educación, dos;
- Secretaría General de Coordinación Territorial, una;
- Secretaría de Comunicación; cuatro;



- Secretaría de Cultura, dos;
- Secretaría de Movilidad, uno;
- Secretaría de Salud, uno;
- Unidad Especial Turística La Mariscal, uno;
- Unidad Educativa Oswaldo Lombeyda, uno;
- Patronato, dieciséis;
- Unidad Educativa Julio Moreno, uno;
- Unidad Educativa Sucre, uno;
- Unidad de Salud Centro, uno;
- Unidad de Salud Norte, uno; y,
- Unidad de Salud Sur, uno.

Esa es la totalidad de los traspasos, con lo cual se ha cumplido con la obligación establecida en la normativa de que se informe al Concejo Metropolitano sobre estos temas, señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Muchas gracias señor Administrador General.

Siguiente punto del orden del día por favor señor Secretario.

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

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Un momento por favor, tiene el uso de la palabra el concejal Carlos Arturo Corella.

**Concejal Sr. Carlos Corella:** Precisamente, a propósito de una inquietud de una señora concejala, me permito presentarme, mi nombre es Carlos Arturo Corella, soy concejal alterno de la Vicealcaldesa Gissela Chalá, concejala de la Revolución Ciudadana.

Quería referirme al punto anterior, desgraciadamente por falta de práctica, no pude levantar la voz a tiempo, pero en aras de la transparencia y del procedimiento parlamentario, me parece importante que conozcamos a ciencia cierta y con claridad la calidad y veracidad de estos traspasos; de la información que ha sido enviada a los concejales, aparentemente habían 69 traspasos, pero de la información recabada en el sistema sólo habían 52, faltaban 17 por cargar, y de los 52 en el sistema no se abrían 5.

Por otro lado, quisiera que se aclaren tres de esos traspasos, que si bien es cierto son dentro de la misma área, pero que tienen que ver con la comunicación, esos traspasos tienen una cuantía de alrededor de \$500.000,00 dólares de comunicación; quisiera



entender que en esta pandemia, si hacemos traspasos de ese valor, supongo, que van a ir encaminados a la difusión de las medidas de control y utilización de bioseguridad en esta pandemia que estamos atravesando, también entiendo que esos traslados de fondos también será, a pesar de que las condiciones terribles en que se encuentra la ciudad por falta de seguridad, por falta de bacheo de calles, supongo que han de ser encaminados a promover la ciudad por las festividades para promover el turismo interno, a propósito de las fiestas de Quito.

Entonces, en ese sentido, quisiera que se informe a los concejales en qué se va a utilizar eso \$500.000,00 dólares de traspasos en comunicación, por favor, señor Alcalde.

**Ingresar a la sesión el concejal Luis Reina, a las 09h44. (21 concejales).**

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Con todo gusto, vamos a pedir al Administrador General que nos dé una visión, y está aquí el Secretario de Comunicación, por favor, para que responda puntualmente la inquietud del señor concejal Corella.

**Mgs. Freddy Erazo Costa, Administrador General:** Señor concejal, sobre la primera duda, la Administración General remite en CD la información, vamos a validar con la Secretaría para ver qué pasó con esos link, no obstante, nosotros en este mismo momento desde la Administración General, vamos a quemar un CD para cada uno de ustedes, para que puedan tener hasta el final de la sesión toda la información completa, si es que ha habido algún inconveniente, entiendo que a veces en el tema del pegado del link podría haber algún problema.

Sobre los conceptos de los traspasos, efectivamente, de manera general lo que hacen es modificar algún proyecto que se tenía para realizar otro en función de las necesidades del Municipio, básicamente ahorita se están informando los traspasos presupuestarios correspondientes al mes de septiembre, en los cuales, evidentemente, hubo cambios de acuerdo con la visión de ciudad que estable el señor Alcalde; no obstante, la especificación, el soporte técnico de cada uno de esos traspasos lo tiene que mantener cada Secretaría, lo aprueba en su momento, en caso que fueran gastos de inversión, la Secretaria de Planificación, sino la Administración General y posteriormente se procede con el traspaso de forma definitiva, concejal, eso en cuanto a la estructura y funcionamiento de todos los traspasos presupuestarios.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Voy a pedir que venga el Secretario de Comunicación, hasta que podamos conocer los otros



puntos, para que puede responder su pregunta señor concejal; tiene el uso de la palabra la concejala Andrea Hidalgo.

**Concejala Ing. Andrea Hidalgo:** Buenos días Alcalde, compañeras, compañeros concejales, ciudadanía, funcionarios.

Realmente era al punto referente a la ordenanza que vamos a tratar, para que ahí me dé la palabra, Alcalde; era por eso que activé.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Es sobre la ordenanza, ¿cierto, concejala Benítez?, porque ya pasamos, adelante por favor.

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** Muchas gracias.

El artículo 256 del COOTAD dice que se pueden hacer los traspasos dentro de una misma área, cosa que lo están haciendo, pero dice: *“para lo cual expedirá un instructivo”*, la Administración, contamos con eso entiendo yo.

**Mgs. Freddy Erazo Costa, Administrador General:** Si concejala, en el presupuesto nosotros siempre establecemos las normas técnicas de traspaso y forman parte de las ordenanzas, ustedes siempre las aprueban en todos los años; efectivamente, esto consta en la ordenanza de aprobación del presupuesto del año anterior.

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** Si valdría la pena que nos explique los traspasos presupuestarios de la Secretaría de Cultura de 100.000, y de la Secretaría de Desarrollo Productivo de 160.000, a favor de transferencias o donaciones al sector privado no financiero; ya que existe esta información y que no se ve, no es legible en la documentación que tenemos.

Gracias.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** ¿Está la Secretaria de Desarrollo Productivo?, estamos comunicándoles a las dos personas a efecto de que podamos atender. Concejal Marco Collaguazo, con respecto a este mismo tema, adelante por favor.

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** Señor Alcalde, compañeros concejales, distinguidos funcionarios, personas que nos escuchan.



Está claro, en la documentación que se nos adjuntó siempre se habla de conocimiento del Concejo, en este caso no es conocimiento del Concejo, en el artículo 258 del COOTAD claramente dice que el señor Alcalde informará de los traspasos aprobado por él al Concejo, es decir, una información que se nos está proporcionando, clarito esa situación.

Segundo, en la documentación, justamente no estaban cargados algunos documentos de los traspasos, por lo tanto, el señor concejal tiene toda la razón, si sería bueno, para mayor información, que los últimos que no se pudieron cargar también se lo haga.

Nada más señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Conforme lo ha dicho el Administrador General, antes de terminar esta sesión, cada uno de ustedes va a tener un CD con a información de todos los traspasos, sin perjuicio de que vengan los dos Secretarios a responder las inquietudes del concejal Corella y de la concejala Soledad Benítez.

\*\*\*\*\*

Sigamos señor Secretario con este punto del orden del día

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

**V. 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.” (IC-O-CUS-2021-063).**

Preside la Comisión la señora concejala Mónica Sandoval.

**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, colegas concejales.

La Comisión de Uso de Suelo con fecha 08 de noviembre, aprobó el dictamen favorable para que el Concejo conozca en primer debate la Ordenanza 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.



Esta ordenanza es muy significativa, si de algo se queja la ciudadanía es la lentitud en los procesos de regularización de excedentes o diferencias de áreas, porque eso causa que no se pueda habilitar el suelo, no se puede habilitar la edificación y últimamente, incluso, no se puede realizar las transferencias de dominio en virtud de que existe alguna diferencia.

Esta ordenanza busca superar estos nudos críticos que hemos tenido en la tramitación de esos procesos, busca básicamente mejorar los tiempos de atención a todo tipo de usuario dentro de los trámites catastrales, reducir la discrecionalidad técnica de los funcionarios municipales al momento de atender los trámites pertinentes para evitar el direccionamiento, busca fomentar el uso de la cartografía catastral liberada para que el usuario se pueda sujetar a la información que nosotros tenemos y con eso evitaríamos el proceso; para reducir las eventuales observaciones técnicas que resulten de la revisión de trámites y, básicamente, adecuar nuestra normativa a la normativa que sacó el MIDUVI, como ustedes saben, es el ente rector en este tipo de procesos.

Hay un tema importante, señor Alcalde y colegas concejales, es que esta ordenanza trae uno de los artículos más importantes, creo yo, que tiene este proceso, y es que, para las transferencias de dominio, para cuando se hace una escritura de compraventa, de donación, de lo que sea, ya no es necesario la regularización de las áreas, lo que hacía imposible hacer las transferencias de dominio porque eran regresadas una y otra vez con la evidente queja de todos los usuarios.

Con su venia señor Presidente, quisiera darle la palabra al arquitecto Vladimir Tapia, para que haga su exposición.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Por favor señor Secretario de Territorio.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Buenos días señor Alcalde, señoras y señores concejales, autoridades y presentes en esta sesión de Concejo.

Creo que la Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo lo resumió bastante bien, sólo como introducción, señor Alcalde, como todos ustedes saben, el Ilustre Concejo desde este año, desde el mes de enero del 2021, la Dirección Metropolitana de Catastro pasó a formar parte del orgánico de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, antes formaba parte de la Administración General, lo cual ha sido un acierto en relación al análisis técnico de los procedimientos que lleva Catastro para ver cómo lo podemos optimizar, de esta manera, desde este año y bajo la disposición del señor Alcalde de optimización de tramitología y simplificación de trámites, hemos hecho un análisis de diagnóstico de la Dirección Metropolitana de Catastro así como del resto de direcciones



de la Secretaría para ver donde se encuentran los nodos o los cuellos de botella donde se estanca la tramitología y la burocracia que toma demasiado tiempo para los procesos de licenciamiento, tanto de habilitación de suelo como de construcción, entre otros procesos que hace que afecte de una manera muy importante al flujo económico de los proyectos constructivos; es por eso que necesitábamos optimizar los tiempos y simplificar los procesos.

De esta manera, justamente, se tomaron algunas acciones, entre ellas, uno de los trámites o el trámite que más demora dentro de la Secretaría de Territorio y la Dirección de Catastro es justamente este de la regularización de excedentes de área; se ha evidenciado que puede demorar, en algunos casos, más de 6 meses un trámite con hasta 6 devoluciones por trámite, esto es inaceptable en el tema de tramitología, lo cual tiene una afectación tanto como para los promotores y dueños como para el interno de la Dirección de Catastro porque se llena de burocracia; de esta manera se hicieron varias mesas de trabajo con diferentes actores relacionados con esta ordenanza, las entidades colaboradoras, los colegios, los diferentes gremios de profesionales, para ver cómo podemos optimizar; de esa manera la ordenanza, creo que la Presidenta de la Comisión de Suelo ya lo optimizó, justamente reduce o elimina la discrecionalidad de cada uno de los funcionarios, dependiendo de quién tiene el trámite, esto es algo que lo evidenciamos también, dependiendo del funcionario se pedían diferentes cosas o se tramitaba de diferente manera, y obviamente, optimiza los tiempos.

Con eso señor Alcalde y con su venia, le doy la palabra al Director Metropolitano de Catastro, arquitecto Fernando Zamorano, para continuar con la exposición técnica.

**Arq. Fernando Zamorano, Director Metropolitano de Catastro:** Gracias Vladimir, señor Alcalde, señores autoridades, señoras y señores concejales, muy buenos días, el contenido de nuestra presentación va a ser de la siguiente forma.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



## Contenido de la presentación

- Antecedentes
- Objetivos de la reformatoria
- Detalle del articulado
- Conclusiones

---

Presentaremos los antecedentes de cómo se ha venido gestionando esta ordenanza desde el 2007, los objetivos que tiene esta reformatoria, que ya un poco lo ha comentado Vladimir y la señora concejala, el detalle del articulado, en específico lo que va a contener el cuerpo normativo de la modificatoria y las conclusiones.

Procede con la lectura y explicación de la siguiente lámina:

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- La propuesta de Ordenanza busca establecer un régimen administrativo expedito para regularizar excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural de propiedad privada o pública en el Distrito Metropolitano de Quito, reduciendo los pasos y los requisitos de la tramitología municipal.
- La propuesta es exclusiva para superficies de los terrenos, no tiene relación con la regularización de edificaciones informales.
- Corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación.

---

En la exposición de motivos:

- La propuesta de Ordenanza busca establecer un régimen administrativo expedito para regularizar excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural de propiedad privada o pública en el Distrito Metropolitano de Quito, reduciendo los pasos, la tramitología y los requisitos para esta tipología de trámite.



- La propuesta es exclusiva para superficies de los terrenos, es decir, no tiene relación con la regularización de la propiedad o de la construcción informal, es exclusivamente para los excedentes y diferencias de terreno o superficie de terreno.
- Corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación.

Procede con la lectura y explicación de la siguiente lámina:



Dentro de los antecedentes, esta ordenanza se viene tratando desde el 2007, que se lo hacía con una enajenación de los excedentes o diferencias de áreas, es decir, se adjudicaba esto, el usuario tenía que pagar por este terreno, aparentemente, en exceso.

Con la ordenanza 261, del 2008, también se trata esta enajenación de excedentes o diferencias de áreas.

La ordenanza 163, del 2011, que ya tiene que con la regularización de excedentes o diferencias de áreas.

La ordenanza 269, del 2012, que también tenía que ver con la regularización de excedentes, ya con la inclusión del COOTAD es la ordenanza que actualmente está vigente, la 126 que se llama así mismo, regularización de diferencia o excedente de áreas.

Entonces, en el transcurso del tiempo del tiempo desde el 2007, lo que se ha querido venir haciendo es siempre depurar o mejorar esta ordenanza para que sea más expedita y más ágil en el tiempo de respuesta hacia el usuario.

Procede con la lectura y explicación de la siguiente lámina:



## OBJETIVOS DE LA ORDENANZA REFORMATORIA

- Mejorar los tiempos de atención a todo tipo de usuario dentro de los trámites catastrales.
- 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.
- Adecuar los criterios técnicos propuestos en el presente proyecto a parámetros técnicos de la normativa nacional de Catastro (Acuerdo MIDUVI 017-20).

---

¿Cuáles son los objetivos principales de esta reformatoria?

- Mejorar los tiempos de atención a todo tipo de usuario dentro de los trámites catastrales;
- Reducir la discrecionalidad técnica de los funcionarios municipales al momento de atender los trámites pertinentes; ya que hemos detectado que, en cada zonal, cada técnico tiene un criterio distinto de la misma ordenanza, por lo cual nosotros estamos capacitando a nuestros técnicos en base a esta norma para que tengan el mismo criterio en todas las zonales;
- Fomentar el uso de la cartografía catastral liberada a efectos de reducir las eventuales observaciones técnicas que resulten de la revisión de trámites; es por eso que, como ustedes sabrán, hemos liberado, implementado nuevas herramientas tecnológicas de acceso público, no sólo para el personal municipal sino para todo ciudadano, para que el profesional tenga la posibilidad de ingresar, de conocer el catastro, de ver cómo está el entorno urbanístico y así pueda presentar un mejor proyecto y el técnico tenga la misma información y el análisis técnico sea más expedito; y,
- Adecuar los criterios técnicos propuestos en el presente proyecto a parámetros técnicos de la normativa nacional de Catastro, de acuerdo al Acuerdo MIDUVI 017-20, que nos hemos apegado a este para calibrar el tema de las tolerancias en terrenos urbanos y rurales.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



## ANTECEDENTES



Como antecedente también, les podemos presentar como es el comportamiento de los trámites, aquí está una lectura de los trámites desde noviembre del 2020 hasta octubre de 2021, es decir, casi un año de tramitología, en donde vemos en las barras naranjas el ingreso de trámites versus las respuestas que se dan en color verde, es decir, siempre el número de ingresos de trámites supera nuestra a capacidad de respuesta.

Tenemos un promedio de 3.500 trámites que entran mensualmente de toda la tipología, de los cuales, del 30 al 40 por ciento pertenece a la regularización de áreas.

Vemos aquí como se ha comportado la curva de ingreso de trámites, esto es entre marzo y abril del 2021, que es donde tenemos el pico de ingreso y luego comienza a bajar el ingreso de trámites, pero siempre es superada por la cantidad de tramitología que podamos.

Lo que esperamos con esto es que las barras se igualen, es decir, que podamos tener la capacidad de responder al mismo tiempo que ingresan los trámites.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



## Razones de las devoluciones y retrasos en la gestión de regularizaciones

- Discrecionalidad distinta de técnicos
- Problemas de Georreferenciación
- Casuística para casos especiales
- Documentación (legal / técnica) incompleta y/o desactualizada
- Linderos no consolidados de terrenos
- Requerimientos de información a otras dependencias municipales

---

¿Cuáles son las razones para las devoluciones y los retrasos en la gestión de este tipo de trámite de regularización de áreas?

- Como ya habíamos hablado, la discrecionalidad de los técnicos, en cada zonal tiene criterios distintos;
- Problemas de georreferenciación, ya sea por una falta de acceso a la cartografía o una falta de conocimiento del profesional de la nueva normativa en cuanto a la georreferenciación o la cartografía;
- Casuística para casos especiales, que también no está clara, los diversos casos no saben cómo ser tratados en las diferentes zonales y esto genera que el trámite se esté dando vueltas ahí mismo en la zona y genera un tiempo demasiado dilatado para el ciudadano;
- Documentación legal y técnica incompleta y/o desactualizada; eso es también por culpa del Municipio y del profesional, que entre las dos partes no se entienden o no se actualiza esa información y eso genera que el trámite se dilate mucho tiempo;
- Linderos no consolidados de los terrenos, esto es porque la ordenanza actual es muy estricta en el lindero que debe ser consolidado, en muchas zonales les envían inclusive a construir un muro, un lindero, una cerca, cuando debería ser hasta una cerca natural o un accidente geográfico que podría delimitar tranquilamente el límite del terreno; y,
- Requerimientos de información a otras dependencias municipales, que eso también nos ha generado una demora, ahora estamos coordinando de mejor forma, sobre todo con el Registro de la Propiedad que tenemos que ver con la misma información.



Para el detalle del articulado, le voy a dar la palabra al ingeniero José Duque, Jefe de Sistemas de Información Geográfica Catastral, para el detalle de lo que estamos cambiando y proponiendo en este cuerpo normativo.

**Ing. José Duque, Funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Señor Alcalde, señores concejales, señoras concejalas, público presente, tengan ustedes muy buen día.

Me va a corresponder explicar cuál es el meollo del asunto, qué es lo que estamos tratando de proponer, que sin duda va a tener un objetivo puntual que es mejorar la atención hacia al administrado.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**ARTÍCULO 2241**

Secretaría de TERRITORIO | **Por un Quito Digno**  
HÁBITAT Y VIVIENDA

Se aclara la denominación de la Autoridad Agraria Nacional como rector de las adjudicaciones rurales.

TEXTO ACTUAL	TEXTO PROPUESTO
<ul style="list-style-type: none"><li>• Art. 2241.- Ámbito de aplicación y excepciones.- El presente Título establece el régimen administrativo 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, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.</li><li>• No se aplicará el presente Título:</li><li>• "c. Cuando el título de dominio haya sido otorgado por el IERAC, INDA, Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria; o, Ministerio del Ambiente;"</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Artículo. 1-</b> Inclúyase en el art. 2241, letra c), del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, a continuación de la frase: "Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria" el siguiente texto: <b>"; Autoridad Agraria Nacional".</b></li></ul>

---

Como parte de las reformas que nosotros estamos implementando vienen temas de forma básicamente, en las cuales dentro del artículo 2241, respecto a las excepciones para aplicar el trámite de regulación de excedentes y referencias, en lugar de las palabras para los casos de excepciones para los trámites que vienen del Ministerio de Agricultura, ante le llamaban IERAC, INDA, Subsecretaría de Tierra, todo lo que son adjudicaciones de tierras rurales, simplemente estamos reformando y actualizando por el nombre de la Autoridad Agraria Nacional, como se le conoce actualmente al Ministerio de Agricultura en función de la Ley Orgánica de Tierras Rurales.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



## ARTÍCULO 2243

Se amplía el rango de ETAM para inmuebles rurales, reduciendo las causalidades para ingresar trámites de excedentes por fuera del ETAM que son mucho más complejos y extendidos

### TEXTO ACTUAL

Art. 2243.- **Error Técnico Aceptable de Medición - ETAM.**- El Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y comparada con la superficie que consta en el título de dominio.

Para predios ubicados en suelo urbano del Distrito Metropolitano de Quito, se considerará el Error Técnico Aceptable de Medición - ETAM, en un porcentaje de hasta el 10% en más del área original que conste en el respectivo título de dominio.

Para predios ubicados en suelo rural, se aplicará un ETAM conforme al porcentaje establecido en la siguiente tabla:

#### TABLA PARA CÁLCULO ETAM RURAL

De (m<sup>2</sup>) Hasta (m<sup>2</sup>) Porcentaje (%)

1 5.000 - 10%

5.001 25.000 - 7.5%

25.001 100.000 - 5%

100.001 en adelante - 2%.

### TEXTO PROPUESTO

• **Artículo 2.-** Sustitúyase el artículo 2243 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente texto:

• **"2243.- Error Técnico Aceptable de Medición - ETAM.** - El Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de una nueva medición realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, o por el propietario del bien inmueble, la misma que al ser comparada con la superficie que consta en el título de dominio se constate que existe un excedente o diferencia de área de terreno. Para predios ubicados en suelo urbano del Distrito Metropolitano de Quito, se considerará el Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, en un porcentaje de hasta el 10% en más o en menos del área original que conste en el respectivo título de dominio.

• Para inmuebles ubicados en zona rural se tendrá en cuenta el siguiente cálculo para determinar el ETAM Rural:

• De 1 m<sup>2</sup>. a 25.000 m<sup>2</sup>. el 10%

• De 25.001 m<sup>2</sup>. en adelante el 5%

Este es uno de los primeros beneficios que estamos haciendo mejoras, y es que inicialmente el artículo 2243, respecto al Error Técnico Aceptable de Medición para el área rural daba una serie de porcentajes; el porcentaje está entendido como esa variación medida a nivel porcentual entre el área física registrada entre las cabidas medidas en campo versus el área jurídica que se detalla en la respectiva escritura debidamente inscrita.

Cuando esas variaciones superaban diferentes rangos y en la ordenanza 126 varían desde el 10% hasta, fíjense ustedes, el 2%, se identificaban los trámites que entraban a regularización por excedentes dentro del ETAM, cuanto como regularización de excedente por fuera del ETAM.

En buena hora también la normativa técnica de Catastro establece una tolerancia grande, amplia, que incluso dice que en aquellos gobiernos autónomos descentralizados que no dispongan errores técnicos de medición aceptable, se establece un umbral máximo de más menos el 15%; como la municipalidad de Quito ya tenía dispuesto un rango y que está por debajo del 15%, simplemente dentro de la normativa nacional hemos sido un poco más beneplacientes para ampliar ese margen de tolerancia en los errores rurales con el fin de que la mayor cantidad de trámites puedan ser tratado dentro del ETAM y con ello su despacho sea a nivel desconcentrado de forma más expedita, porque aquellos trámites que superaban el ETAM se derivaban a la matriz de la Dirección de Catastro, se trataba en muchos temas vía resolución, vía casos especiales, complejizando y burocratizando mucho más el tema.

Ahora, al reducir el espectro, al ampliar para que al menos el 5% de error técnico aceptable pueda ser susceptible de análisis dentro de ETAM en área rural sean tratados estos trámites directamente en las zonales y evitar el centralizar y genera más actos



administrativos, dado que estamos dentro del margen previsto, incluso, en la normativa de catastro.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

## ARTÍCULO 2245

Secretaría de  
TERRITORIO  
HÁBITAT Y VIVIENDA | Por un  
Quito  
Digno

Se amplía la variedad de linderos consolidados, sobre todo considerando las particularidades rurales

### • TEXTO ACTUAL

- Art. 2245.- Determinación de linderos consolidados.- Para la determinación de los linderos consolidados se considerará tanto los elementos físicos permanentes existentes en el lote, como muros, cerramientos y similares; carreteras, caminos; así como los elementos naturales existentes, como ríos, quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

### • TEXTO PROPUESTO

- Artículo 3.- Sustitúyase el artículo 2245 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente texto:
- "Art. 2245.- *Determinación de linderos consolidados.- Para la determinación de los linderos consolidados, se considerará tanto los elementos físicos permanentes existentes en el lote, como muros, cerramientos, cercas, cercas vivas y otras similares; calles, avenidas, carreteras, caminos; así como los elementos naturales existentes, como ríos, riberas de ríos, esteros, quebradas y taludes determinados por el correspondiente borde superior, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico, que permitan individualizar el lote que se requiere regularizar, respecto de otro u otros inmuebles; así como de la propiedad del GAD del Distrito Metropolitano de Quito.*"

Se amplía la variedad y la gama en el 2245 respecto a la consolidación de linderos, como bien decía el Director, muchos de nuestros técnicos por ser *"más papistas que el Papa"*, se restringían a que al ser linderos consolidados, en muchos casos mandaban a construir muros de hormigón armado con bloques de 6 pulgadas, algo que es totalmente incongruente, incoherente, nosotros hemos ampliado el margen para que la consolidación de los linderos se traduzca no sólo a través de muros, cerramientos, sino también a través de cercas vivas, las mismas calles, la definición vial, las mismas vías e incluso los accidentes geográficos tales como riberas, ríos, franjas, borde superior de quebrada, borde de taludes y todos los que tengan congruencia con lo que se especifique en las debidas escrituras inscritas.

Entonces, al ampliar el espectro para la existencia de cercas vivas y otros, damos esa facultad para que el administrado se sienta tranquilo y con la no obligatoriedad de construir muros complejos, de alta inversión y generando más retrasos en este proceso de aprobación.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



## 2245.- Determinación de linderos consolidados.-



### Incorporación de particularidades rurales:

- Cercas vivas
- Accidentes geográficos (ríos, quebradas)

Es así, que estamos incorporando, sobre todo en el área rural, la definición de los linderos, está generalmente utilizada a través de cercas vivas, a través de cercas implantadas con alambres de púas con estacas bien dispuesta y que, básicamente, se foto-identifican de manera más expedita para un proceso, que ya les vamos a contar después, más inmediato de revisión de este tipo de linderos y coherencia con la realidad.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

## 2245.- Determinación de linderos consolidados.-



### Incorporación de particularidades rurales:

- Accidentes geográficos (ríos, quebradas)

De la misma manera, se incluye la definición de los accidentes geográficos, que en muchos casos forman parte de los linderos naturales de los predios y que también forman parte de la consolidación de los mismos; entonces, aquí se puede ver en la gráfica la delimitación de las cercas en las propiedades privadas y la delimitación del borde superior de quebrada, que de acuerdo al COOTAD, delimita aquellos bienes de uso público versus los bienes de dominio privado.



Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**ARTÍCULO 2247**

**Se plantea la eliminación de requisitos (C. de Gravámenes) y se faculta a las directivas de los Predios Declarados en Propiedad Horizontal a presentar las solicitudes de regularización**

**TEXTO ACTUAL**

Art. 2247.- *Iniciativa de la regularización.*

1. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo anterior, la iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias objeto de este Título, podrá provenir directamente del administrado o de oficio, a través de la Autoridad Administrativa Competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
2. En el caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará con la presentación de la solicitud ante el órgano administrativo competente, formulario que deberá contener la declaración juramentada afectada por el propietario en la que se determine que la titularidad del lote no está en disputa; y, que la regularización que se solicita no afecte propiedad municipal ni de terceros. Cuando la petición sea para regularizar un excedente que supere el ETAM, la declaración juramentada debe realizarla el propietario o uno de los copropietarios del inmueble; tratándose de diferencias, la declaración la realizará el o los propietarios del mismo. A esta petición se acompañarán los requisitos que se detallan a continuación:
  - a. Cédula y papeleta de votación del propietario(s) y/o copropietarios del inmueble, según sea el caso;
  - b. Título que acredite la propiedad del inmueble que contenga la superficie del lote;
  - c. Certificado de gravámenes emitido por el Registrador de la Propiedad;
  - d. Levantamiento planimétrico georeferenciado del inmueble, que no afecte el derecho de terceros y que tenga relación con los linderos consolidados del lote, para los casos de lotes que superen el error técnico aceptable de medición; y,
  - e. Pago de tasa por trámites y servicios municipales en los procedimientos de regularización de superficies que superan el ETAM y de diferencias de áreas de terreno.

**TEXTO PROPUESTO**

**Artículo 4.-** Sustitúyase el artículo 2247 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente texto:

**\*Art. 2247.- Iniciativa de la regularización.** - Considérese lo siguiente:

- 1.- Sin perjuicio de lo previsto en el artículo anterior, la iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias objeto de este Título, podrá provenir directamente del administrado o de oficio, a través de la Autoridad Administrativa Competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- 2.- En el caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará con la presentación de la solicitud ante el órgano administrativo competente, formulario que deberá contener la declaración juramentada efectuada por el propietario en la que se determine que la titularidad del lote no está en disputa; y, que la regularización que se solicita no afecte propiedad municipal ni de terceros. Cuando la petición sea para regularizar un excedente o diferencia de área de terreno, la declaración juramentada debe realizarla el propietario o uno de los copropietarios del inmueble debidamente autorizado. Cuando la propiedad del inmueble esté en derechos y acciones, el formulario lo firmarán los copropietarios o uno de ellos debidamente autorizado por lo menos por el cincuenta y uno por ciento de los copropietarios, o salvo el derecho de terceros. Para el caso de Propiedades Horizontales la solicitud podrá ser firmada por todos los condóminos, o por el Presidente del Directorio o Administrador debidamente autorizados por la Junta General de Copropietarios. Tratándose de personas jurídicas la solicitud la firmará el Representante Legal debidamente facultado. A esta petición se acompañarán los requisitos que se detallan a continuación:
  - a) Título que acredite la propiedad del inmueble que contenga la superficie del lote;
  - b) Levantamiento planimétrico georeferenciado del inmueble, que no afecte el derecho de terceros y que sea conforme con los linderos consolidados del lote; y,
  - c) Pago de tasa por trámites y servicios municipales en los procedimientos de regularización de superficies de terreno.

La iniciativa de la regularización, y aquí también estamos siendo bastante más cautos en la solicitud de requisitos, inicialmente se solicitaba la cédula y papeleta de votación, títulos de propiedad, certificado de gravámenes, levantamiento planimétrico y pago de tasas.

¿Qué es lo que estamos haciendo ahora?, primero ser más benevolentes en el proceso de aceptar quien puede regularizar, efectivamente, la iniciativa de regularización puede ser llevada a cabo por cualquier persona natural o jurídica, y en caso de propiedades horizontales, y este es un poco la mejora que hemos implementado, así como de las propiedades que están en derechos y acciones; cuando la propiedad del inmueble está en derechos y acciones el formulario lo firmarán los copropietarios o uno de ellos debidamente autorizado por lo menos por el 51% de los copropietarios, dejando a salvo el derecho a terceros.

¿Qué es lo que se pedía anteriormente?, que absolutamente todos los copropietarios de un terreno o un predio en derechos y acciones firmen, cuando en varios casos, sobre todo en los valles, hay copropietarios de 100, 200 personas, muchas de ellas fallecidas, muchas de ellas que se encuentran en estado migratorio, que se hacía imposible formalizar este tipo de trámites.

Lo mismo para el caso de propiedades horizontales, la solicitud podrá ser firmado por todos los condóminos o por el Presidente del Directorio o Administrador debidamente autorizados por la junta general de copropietarios; tratándose de personas jurídicas la solicitud la firmará el representante legal, debidamente facultado, y a esta petición se acompañarán los requisitos que se detallan a continuación.

Aquí otra mejora, y es que estamos exceptuando todo tipo de trámite y pedido de información, sobre todo, el certificado de gravámenes, esto ya lo hemos articulado con



el Registro de la Propiedad, y sobre todos estamos cumpliendo con la Ley de Eficiencia de Trámites Administrativos, que dice que todo requisito que involucre a información que consta dentro de la municipalidad tiene que resolverse internamente y no lanzarle la pelota al administrado, incluso, muchas veces el tema de los accidentes geográficos, estando en la misma Dirección de Catastro, se le pedía a una persona que va a iniciar un proceso de regularización, se le devolvía la pelota porque colindaba con accidente geográfico, el pobre señor tenía que ir a la misma Dirección de Catastro a solicitar el informe de accidentes geográficos, cosa que dilataba y generaba la molestia de absolutamente todo y con justa razón, todos los administrados venían con ese reclamo.

Internamente estamos solventando esos temas, tanto de accidentes geográficos, trazados viales con las administraciones zonales, y lo que es certificados de gravámenes con el Registro de la Propiedad, con ello se está facilitando el acceso a la información interna y evitando el llenarse de trámites y expedientes al administrado.

También se aclara, y ha pedido de la Comisión de Uso de Suelo, que el pago de la tasa de trámites, que al ser una tasa de servicios aplica para todos los procedimientos de regularización, sea por excedente o por diferencia de áreas, y por esta reforma merece una reformatoria en el cobro de tasas de servicios, porque aplica tanto para excedentes cuanto para diferencias.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**ARTÍCULO 2247...**

**Secretaría de TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA** | **Por un QUITO Digno**

Para el caso de regularizaciones llevadas a cabo por instancias municipales (expropiaciones), se reduce el tiempo para el inicio de la actualización catastral en caso de negativa por parte de los administrados "afectados"

TEXTO ACTUAL	TEXTO PROPUESTO
<p>Art. 2247.- Iniciativa de la regularización.-</p> <p>3. Cuando en un trámite que se realice en instancia metropolitana, se requiera la regularización de excedentes o diferencias objeto de este Título, el organismo administrativo responsable, deberá notificar previamente al administrado de la forma más expedita para que sea éste quien inicie el proceso. En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta en el término de quince días; y, una vez que el organismo administrativo competente verifique la falta de comparecencia, notificará con el inicio del expediente de oficio; se requerirá al administrado la presentación de los requisitos señalados en esta normativa, de no hacerlo, se levantará la información catastral respectiva.</p> <p>Determinado el excedente o diferencia, el órgano competente, notificará al administrado con la obligación de iniciar el trámite de regularización aplicando este Título.</p> <p>Para efectos de notificación colectiva a los administrados y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificarse en forma colectiva por la prensa, a través de una publicación en uno de los periódicos de amplia circulación del Distrito.</p> <p>4. Iniciado el procedimiento, la Autoridad Administrativa Competente o su delegado procederá de conformidad con el flujo de procedimientos determinado vía Resolución Administrativa, para el efecto dictará el correspondiente acto administrativo en mérito a los antecedentes del expediente.</p>	<p><b>Artículo 4.-</b> Sustitúyase el artículo 2247 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente texto:</p> <p>• <b>"Art. 2247.- Iniciativa de la regularización.</b> - <i>Considérese lo siguiente:</i></p> <p>• 3.- <i>Cuando en un trámite que se realice en instancia metropolitana, se requiera la regularización de excedentes o diferencias objeto de este Título, el organismo administrativo responsable, deberá notificar previamente al administrado de la forma más expedita para que sea éste quien inicie el proceso. En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta en el término de cinco días; y, una vez que el organismo administrativo competente verifique la falta de comparecencia, notificará al administrado con el inicio del expediente de oficio; se requerirá al administrado la presentación de los requisitos señalados en esta ordenanza, de no hacerlo, se levantará la información catastral respectiva.</i></p> <p>• <i>Determinado el excedente o diferencia, el órgano competente, notificará al administrado haciéndole conocer la actualización catastral realizada."</i></p> <p>• <i>Para efectos de notificación colectiva a los administrados y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificarse en forma colectiva por la prensa, a través de una publicación en uno de los periódicos de amplia circulación del Distrito.</i></p> <p>• 4.- <i>Iniciado el procedimiento, la Autoridad Administrativa Competente o su delegado procederá de conformidad con el flujo de procedimientos determinado vía Resolución Administrativa, para el efecto dictará el correspondiente acto administrativo en mérito a los antecedentes del expediente."</i></p>

Cuando existen procesos de expropiación, el mismo artículo 2247 inicialmente señalaba que cuando el trámite se realice en instancia metropolitana y se requiera la regularización de excedentes y diferencias objeto de este título, el organismo administrativo responsable deberá notificar previamente al administrado, de la forma



más expedita, para que éste sea quien inicie el proceso, es decir, una persona afectada debía, personalmente, iniciar el proceso, cosa que muy pocas veces o casi nunca ocurría.

En el caso de la negativa expresa o ausencia de respuesta en el término de 15 días y una vez que el organismo administrativo competente verifique la falta de comparecencia, notificará el inicio del expediente de oficio y se requerirá al administrado la presentación de los requisitos señalados en esta normativa, de no hacerlo se levantará la información catastral respectiva; como les digo, en los casos de expropiaciones, para regularizar una expropiación y en el hecho de que los administrados, que generalmente son los afectados, no por negativa propia, por voluntad no suelen hacer este tipo trámites de manera personal, estamos reduciendo el término para que de 15 días se baje a 5 días y que el acto sea emitido de oficio por parte de las entidades que inician los procesos de expropiación, a fin de que sean más expeditos estos trámites.

Determinado el excedente y diferencias, el órgano competente notificará al administrado, haciéndole conocer la actualización del catastro realizado y para el efecto de notificación colectiva a los administrados, sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrán notificárseles de forma colectiva por la prensa o a través de una publicación en uno de los periódicos de amplia circulación en el Distrito, el resto del articulado está conforme consta en la ordenanza 126, simplemente hemos reducido el plazo de acción interna, de oficio de la municipalidad en el caso de expropiaciones.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

## ARTÍCULO. 2254

Secretaría de  
TERRITORIO  
HÁBITAT Y VIVIENDA

Por un  
Quito  
Digno

Se reducen las casuísticas para ser tratadas en la Comisión de Casos Especiales, se incorpora al Registro de la Propiedad en la Comisión y se aumenta la frecuencia para las reuniones de la Comisión.

### TEXTO ACTUAL

Art. 2254.- Casos especiales.- Para los casos que por su complejidad necesitan un mayor análisis, se conformará una comisión que estará integrada por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, el Director Metropolitano de Catastro y el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, o sus respectivos delegados. Esta comisión se reunirá cada quince días y en el mismo tiempo emitirá un informe sobre la procedencia o no de la petición de regularización de excedentes o diferencias solicitada por los administrados, en los siguientes casos:

- En los casos relacionados con propiedades horizontales;
- En los casos de asentamientos humanos de hecho y consolidados, inclusive aquellos casos sujetos a procesos de expropiación especial; y,
- Cuando la superficie a regularizarse supere el 50% que conste en el título de dominio en suelo urbano y el 30% que conste en el título de dominio en suelo rural.

### TEXTO PROPUESTO

- **Artículo 5.-** Sustitúyase el artículo 2254 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente texto:
- **“Art. 2254.- Casos especiales.** - Para los casos que por su complejidad necesitan un mayor análisis, se conformará una comisión que estará integrada por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, el Director Metropolitano de Catastro, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles y el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, o sus respectivos delegados. Esta comisión se reunirá **cada diez días** y en el mismo tiempo emitirá un informe sobre la procedencia o no de la petición de regularización de excedentes o diferencias solicitada por los administrados, y cuando la superficie a regularizarse supere el 50% que conste en el título de dominio en suelo urbano y el 30% que conste en el título de dominio en suelo rural.”

Los casos especiales es otra de las mejoras que estamos promoviendo; los casos especiales dentro de la ordenanza 126 figuraba la construcción de un órgano colegiado conformado por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda o su delegado, el Director de Catastro, el Director de Bienes Inmuebles, y esta comisión trataba casos especiales por su complejidad que no suelen faltar, sobre todo se reunía en todos los casos



relacionados con propiedades horizontales, eso conllevaba que un órgano colegiado, para cualquier propiedad horizontal, se reúna, genere los debates, los informes, haciendo muy largo el proceso administrativo de resolución; en los casos de asentamientos humanos de hecho, cuando la superficie a regularizarse supere el 50% que consta en el título de dominio en las zonas urbanas y el 30% en las zonas rurales.

¿Qué es lo que hemos hecho ahora?, se mantiene la comisión de casos especiales como órgano colegiado, se incluye al Registrador de la Propiedad o su delegado, se reduce el periodo de reunión de estos casos especiales, pero sobre todo, se elimina estas casuísticas, es decir, los casos que sean relacionados con propiedades horizontales o asentamientos de hecho, será tratados directamente de manera desconcentrada en las administraciones zonales, evitando así la reunión, la burocratización de esta comisión y que agolpe con una mayor cantidad de trámites, estos procesos y estas reuniones que, a nuestro criterio, no venían a lugar; lo que sí se mantiene es, para aquellos casos donde son las diferencias bastante notorias, bastante evidentes si requiere un análisis especial, técnico y jurídico, a fin de no dañar ni afectar a terceros, así que se reducen las casuísticas, el tiempo de reunión de esta comisión para así resolver más expeditamente los casos.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

## ARTÍCULO 2257

Secretaría de  
TERRITORIO  
HÁBITAT Y VIVIENDA

Por un  
Quito  
Digno

Se amplía la potestad para que las Propiedades Horizontales puedan actuar a través de sus Directorios o Administraciones.

### TEXTO ACTUAL

Art. 2257.- En casos de Propiedades Horizontales y en derechos y acciones, se considerará la petición cuando cuente con la autorización del 100% de los copropietarios.

### TEXTO PROPUESTO

• **“Art.- 2257.- Casos de Propiedades Horizontales.** - En los casos de Propiedades Horizontales se considerará la petición cuando cuente con la autorización de la Asamblea General de Copropietarios, sea al Presidente del Directorio o al Administrador; y, en el caso que el inmueble esté en derechos y acciones, se considerará la petición con la autorización de por lo menos el 51% de los copropietarios, dejando a salvo el derecho de terceros.

De la misma manera y de manera complementaria en el caso de propiedad horizontal, dice:

*“Se amplía la potestad de que las propiedades horizontales puedan actuar a través de sus directorios y administraciones.”*

Inicialmente dice:

*“En los casos de propiedad horizontal y en derechos y acciones, se considerará la petición cuando cuente con la autorización del 100% de los copropietarios.”*



Cosa muy poco probable, muy poco factible; mientras que ahora estamos diciendo, igualmente que:

*“En el caso de que el inmueble esté en derechos y acciones, se considerará la petición con autorización del 51% de los copropietarios, dejando a salvo el derecho a terceros; mientras que para propiedades horizontales la petición la puede hacer directamente el Presidente del Directorio o el Administrador, previo la autorización de la Asamblea de Copropietarios.”*

Eso para permitir y abrir la puerta para que el trámite sea receptado de manera más diligente.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

#### A CONTINUACIÓN DEL ARTÍCULO 2260, AUMENTAR LOS SIGUIENTES:



Se faculta el uso de la cartografía catastral cuando las diferencias existentes con los levantamientos se adecúen a las tolerancias previstas en la normativa nacional

##### ARTÍCULO NUEVO

- **Artículo 7.-** A continuación del artículo Art. 2260 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, aumentense los siguientes artículos:
- **“Art.- [...] Variaciones en la precisión de las técnicas de medición o cartográficas.-** Realizada una nueva medición a instancia del propietario de un inmueble urbano o rural, y si el promedio de las diferencias registradas entre los linderos del levantamiento y los linderos registrados en catastro, no superan los 0.33 metros para predios urbanos, y los 2 metros para predios rurales, de conformidad a las precisiones establecidas en la normativa nacional de catastro, el propietario o propietarios en la solicitud que el órgano competente emitirá para el efecto, manifestará su aceptación de la superficie que conste como área gráfica en el catastro, deslindando de toda responsabilidad al GAD del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual, la Dirección Metropolitana de Catastro a través de los responsables desconcentrados de catastro de las Administraciones Zonales, emitirán las cédulas catastrales correspondientes, las mismas que serán inscritas en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- Para el efecto se aplicará la siguiente fórmula:
- $$Dm = \frac{\sum Di}{n}$$
- Dm: Promedio de diferencias entre linderos (levantamiento – catastro)
- Di: Diferencia (distancia mínima) registrada entre linderos en el punto (i)
- n: número total de puntos (i) en los cuales se evidenció diferencias entre linderos

Eso es un poco en el tema administrativo; corresponde ahora ver las mejoras y las adaptaciones a nivel técnico que hemos propuesto; la primera es dar un margen de tolerancia, dar un margen de aceptación para que nuestros técnicos no seamos tan rigurosos, tan drásticos en el tema, muchas veces se rechazan los planos de regularización de excedentes cuando no le calza al centímetro o perfectamente con el levantamiento que está presentando el profesionales con la información que nosotros disponemos y se le rechazaba, generaba iras y vueltas de la información, mucha molestia, cuando en realidad todo proceso que genere medición, cualquier proceso que en campo genere un proceso de medición siempre va a tener un margen de error.

Entonces, hemos establecido que para cuando existan variaciones en la precisión de las técnicas de medición cartográficas se ajuste a los márgenes previstos en la normativa nacional, ¿cuál es la normativa nacional?, el Acuerdo 1720, la norma de catastro que establece que para catastro urbano habrá una diferencia máxima tolerable de 0.33 metros, es decir, 33 centímetros y 2 metros para predios rurales, y dice:



*“Realizada una nueva medición a instancia del propietario de un inmueble urbano o rural, y si el promedio de las diferencias registradas entre los linderos del levantamiento y los linderos registrados en catastro, no superan el 0.33 metros para predios urbanos, y los 2 metros para predios rurales, de conformidad a las precisiones establecidas en la normativa nacional de catastro, el propietario o propietarios en la solicitud que el órgano competente emitirá para el efecto, manifestará su aceptación que la superficie que conste como área gráfica en el catastro, deslindando de toda responsabilidad al GAD del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual, la Dirección Metropolitana de Catastro a través de los responsables desconcentrados de catastro, emitirán inmediatamente las cédulas catastrales correspondientes, las mismas que serán inscritas en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.”*

¿Cuál es el promedio de las distinciones de la variación?, está expresado por esta fórmula que es, básicamente, el promedio las desviaciones entre la información que tengo registrada en el catastro y la que me presentan los profesionales, adaptada a la normativa nacional vigente.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

2261. Variaciones en la precisión de las técnicas de medición cartográficas

Secretaría de  
TERRITORIO  
HÁBITAT Y VIVIENDA

Por un  
Quito  
Digno



Un poco para ejemplificar y clarificar ese tema, nosotros tenemos en la mayor cantidad de área conciliada del Distrito Metropolitano de Quito, ya tenemos dispuesto una cartografía catastral; supongamos que vamos a regularizar este predio que está perfectamente achurado. Tenemos un lindero catastral que está definido, que lo tenemos nosotros.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



## 2261. Variaciones en la precisión de las técnicas de medición cartográficas

Secretaría de  
TERRITORIO  
HÁBITAT Y VIVIENDA

Por un  
Quito  
Digno

$$Dm = \frac{\sum D_i}{n}$$

$Dm \leq 0,33 \text{ m (URBANO)}$   
 $Dm \leq 2,00 \text{ m (RURAL)}$



Llega el administrado y nos presenta un plano planímetro que no cuadra, ¿por qué no cuadra?, porque todo el proceso de medición genera un error, pero estas variaciones que vamos a ver las podemos cuantificar, las podemos medir, tenemos herramientas en el Municipio, tenemos la información liberada y podemos cuantificar estas diferencias, al cuantificar estas diferencias y sacar el promedio de esa cuantificación podemos determinar que el error o la distorsión, matemáticamente esta definición concuerda con el concepto de error medio cuadrático, si estas distorsiones en promedio entregada por los administrados, a través de sus profesionales, recaen dentro de 0.33 metros a nivel urbano y 2 metros a nivel rural.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

## 2261. Variaciones en la precisión de las técnicas de medición cartográficas

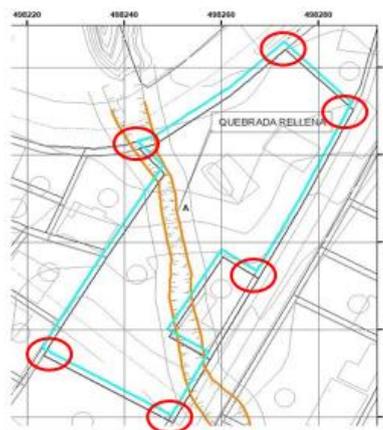
Secretaría de  
TERRITORIO  
HÁBITAT Y VIVIENDA

Por un  
Quito  
Digno

$$Dm = \frac{\sum D_i}{n}$$

$Dm = EMC$  (error medio cuadrático)

- Normativa Nacional e internacional
- Acuerdo 017-20 MIDUVI (2021), art. 16
  - NMAS (EEUU, 1947)
  - ASPRS (EEUU, 1990)



Este es el ejemplo de lo que suele pasar generalmente en la práctica, llegan levantamientos que ustedes pueden verlos aquí por parte de los administrados en color



negro y la cartografía catastral es la que está en color celeste resaltado, y por esta inconsistencia en muchos casos inicialmente se les rechazaba; entonces, se le devolvía al administrado y venía el ida y vuelta, quien tiene la razón.

Ahora estamos diciendo que estos errores, estas divergencias que suelen existir se aceptan, existe un margen de tolerancia establecido en la norma nacional.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

2261. Variaciones en la precisión de las técnicas de medición cartográficas

Secretaría de TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA | Por un Quito Digno

Lindero catastro aceptado ✓

EMISIÓN DE LA CÉDULA CATASTRAL PARA INSCRIPCIÓN

El momento que nosotros definimos que el linderos de profesional está dentro de los márgenes de tolerancia automáticamente consideramos, previa aceptación del propietario, que el linderos a catastrar está aceptado y procederemos inmediatamente con la emisión de la cédula catastra para su inscripción, evitando así la manipulación del sistema, la edición de vértices y el resto de cosas, siendo más ágiles y expeditos porque estamos en el margen de tolerancia y, como insisto, en la mayoría de casos en la ciudad existe esta consolidación y es plenamente verificada a través de nuestros medios cartográficos.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



## A CONTINUACIÓN DEL ARTÍCULO 2260, AUMENTAR LOS SIGUIENTES:

Se faculta el uso de la cartografía catastral cuando exista plena coherencia con la cartografía base y a raíz de una aceptación por parte del administrado.

### ARTÍCULO NUEVO

- **“Art.- [...].- Variaciones en la precisión de las técnicas de medición o cartográficas.- (...)**
- **Igualmente, el propietario al verificar la información catastral disponible respecto a la información geográfica base existente (cartografía, ortofotografías u ortoimágenes disponibles), a través de los canales digitales del municipio o en las Administraciones Zonales, y en el caso de requerirlo, dentro de la solicitud que el órgano competente emitirá para el efecto, podrá manifestar su aceptación de la superficie que conste como área gráfica en el catastro, deslindando de toda responsabilidad al GAD del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual, la Dirección Metropolitana de Catastro, a través de los responsables desconcentrados de catastro de las Administraciones Zonales, emitirán las cédulas catastrales correspondientes, las mismas que serán inscritas en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.**
- **En caso que el propietario o copropietarios no acepten el área gráfica que conste en el Catastro, se someterán al procedimiento regular establecido para estos casos.**

Como segundo párrafo estamos dando esa facultad para que independientemente de la presentación de un plano y en el caso de que la cartografía catastral sea plenamente coherente con la realidad identificada y verificada a través de nuestras ortofotos, de nuestras imágenes oficiales, incluso en ese caso el administrado podrá manifestar su aceptación de la cartografía catastral existente y con ello evitar la presentación del plano e imprimir inmediatamente de la cédula catastral para su inscripción.

¿Qué estamos obligando con eso y qué estamos dando la potestad al administrado?, que a través de la mayor cantidad de áreas del Distrito Metropolitano de Quito que están consolidadas y que existe una gran coherencia entre la cartografía catastral y la realidad, se pueda aceptar esta cartografía e inmediatamente inscribir la cédula catastral resultante; entonces, también estamos dando esta nueva facultad y evitar el levantamiento y generación de más procesos burocráticos al respecto.

Sin embargo, como les decía, esto no aplica para el 100% del área metropolitana, en el área urbana suelen haber más inconsistencias, suelen haber, por la propia dinámica, errores, pero para la mayor cantidad de áreas consolidadas podemos rescatar la información catastral y optimizar los procesos de esta manera.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



## 2261. Variaciones en la precisión de las técnicas de medición cartográficas



VERIFICACIÓN CATASTRAL EN CANALES DIGITALES O DESCONCENTRADOS

Lindero catastro aceptado



EMISIÓN DE LA CÉDULA CATASTRAL PARA INSCRIPCIÓN

En este caso, cuando hay plena consolidación, sin la necesidad del levantamiento, con previa aceptación del usuario, evidentemente, daremos por aceptado el lindero catastral y procederemos a emitir la cédula correspondiente para su inmediata inscripción.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

### ARTÍCULO NUEVO

Se aclara que los procesos de transferencia de dominio no requieren regularización de áreas, se transfieren derechos.

*Art.- [...].- Transferencia.- Para la transferencia de dominio de inmuebles urbanos o rurales del Distrito Metropolitano de Quito, no se requerirá que la superficie de terreno del predio materia de la transacción, esté regularizada*

Luego, estamos incorporando, como mencionaba la concejala, el artículo para evitar que los procesos de transferencias de dominio se deriven, inicialmente con la regularización de excedentes y diferencias, la transferencia de título a título; entonces, estamos quitando esa obligatoriedad que, incluso, no ha existido, pero estamos siendo tajantes y siendo redundantes al respecto.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



## ARTÍCULO NUEVO

Se aclara que los procesos de regularización no deberán contemplar áreas de afectación (vial u otras), las afectaciones son limitaciones al uso y no al derecho.

- **Art.- [...] - Rectificación.-** cuando un inmueble sea sometido a un proceso de regularización de áreas de terreno, y siendo que el lote se encuentre afectado por uno o varios trazados viales, u otro tipo de afectaciones, **sin que se hubiese terminado el proceso expropiatorio**; y, si la superficie materia de la afectación, no ha sido transferida legalmente al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito mediante la correspondiente escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del DMQ, la rectificación y regularización de superficies sea por excedente o diferencias, se realizará sin tomar en cuenta dichas afectaciones.
- El propietario o copropietarios de un bien inmueble que esté afectado conforme a lo determinado en el inciso anterior, podrán de ser su voluntad, donar dichas áreas afectadas al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, transferencia que se realizará a través de la correspondiente escritura pública, la misma que se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles en coordinación con las Administraciones Zonales generarán la documentación necesaria.

**Sale de la sesión la concejala Dra. Brith Vaca, a las 10h29. (20 concejales).**

Para el tema de afectaciones, otro error común que se utilizaba y que se practicaba por nuestros técnicos es solicitar los trazados viales y afectaciones para, de manera errónea, ajustar los linderos de los predios a las afectaciones existentes; en este caso estamos siendo claros e incorporando el párrafo y los articulados pertinentes que digan que:

*“Cuando un inmueble sea sometido a un proceso de regularización de áreas de terreno y siendo que el lote se encuentra afectado por uno o varios trazados viales u otro tipo de afectaciones, que puede ser infraestructura petrolera, infraestructura eléctrica, infraestructura de servicios, sin que se hubiese terminado el proceso expropiatorio; y, si la superficie materia de la afectación, no ha sido transferida legalmente al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito mediante la correspondiente escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, la rectificación y regularización de superficies sea por excedente o diferencias, se realizará sin tomar en cuenta dichas afectaciones.*

Estaríamos o ha habido casos en que por tomar en cuenta estas afectaciones en la regularización, prácticamente se está confiscando parte de los bienes inmuebles de los propietarios, de los administrados.

*“El propietario o copropietarios de un bien inmueble que esté afectado conforme a lo determinado en el inciso anterior, podrán de ser su voluntad, donar dichas áreas afectadas al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, en el caso que no quiera entrar a un proceso expropiatorio, transferencia que se realizará a través de la correspondiente escritura pública, la misma que se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, como dueña de los bienes del*



Municipio, en coordinación con las Administraciones Zonales generarán la documentación necesaria.

Es decir, estamos abriendo las puertas para que en el caso que un administrado no desee por tiempo, tal vez porque no corresponde o no se sale muy rápido de esto, darle la facultad al administrado para que efectúe procesos de donación a través de las administraciones zonales y la Dirección de Bienes Inmuebles.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

### Art.- [...] - Rectificación.-.-



#### Regularización no aplicará:

- Afectaciones viales u otras siempre y cuando no se haya efectuado la transferencia a nombre del GADDMQ.

Lo que les decía, tenemos la implantación de un lote, de un predio con las afectaciones que pueden surgir a través del trazado vial, en este caso, mientras esta afectación que está aquí marcada no haya sido transferida legalmente a dominio del Municipio de Quito, sea por una expropiación debidamente inscrita o por una donación que le facultaría al propietario, no se tome en cuenta esta afectación sino hasta que se realice el traspaso adecuado, y si no se mantiene con la definición original de los linderos del predio.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



## ARTÍCULO NUEVO

Se posibilita al administrado regularizar su lindero con un accidente geográfico debidamente registrado y certificado en el sistema catastral

- **Art.- [...].- Regularización.-** *En el proceso de regularización de superficies de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, el borde superior de quebrada y el límite de la ribera del río certificados por la Dirección Metropolitana de Catastro, son los que delimitan la propiedad privada respecto de los bienes de uso público, sea en zonas urbanas o rurales del Distrito Metropolitano de Quito; y, siempre que el accidente geográfico se encuentre descrito como lindero del lote en el respectivo título de dominio.*
- *En el caso de que en una escritura pública conste como lindero el eje, lecho o vértice de quebrada, se tomará en cuenta esta determinación para establecer los límites de un bien inmueble de propiedad privada, respecto de la propiedad municipal."*

En este nuevo artículo, estamos posibilitando al administrado a regularizar su lindero con un accidente geográfico debidamente registrado y certificado en el sistema catastral.

*"En el proceso de regularización de superficies de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, el borde superior de quebrada y el límite de la ribera del río certificados por la Dirección Metropolitana de Catastro, son los que delimitan la propiedad privada respecto de los bienes de uso público, sea en zonas urbanas o rurales del Distrito Metropolitano de Quito; y, siempre que el accidente geográfico se encuentre descrito como lindero del lote en el respectivo título de dominio, de conformidad al COOTAD.*

*En el caso de que en una escritura pública conste como lindero el eje, lecho o vértice de quebrada, se tomará en cuenta esta determinación para establecer los límites de un bien inmueble de propiedad privada, respecto de la propiedad municipal."*

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



## DISPOSICIONES GENERALES

- **Disposiciones Generales:**
- **Primera.-** La aplicación e implementación de la presente ordenanza encárguese a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, a través de la Dirección Metropolitana de Catastro.
- **Segunda.-** Encárguese a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, la reenumeración de todos los artículos del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, observando la inclusión del presente Capítulo y otras anteriores.
- **Tercera.-** La presente ordenanza se aprueba basándose en los informes que son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben y realizan.

---

Como disposiciones generales, la aplicación es de la Secretaría de Territorio, la Secretaría del Concejo se encarga de la remuneración; la presente ordenanza se aprueba basándose en los informes de los técnicos que han emitido para el efecto.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- **Disposiciones Transitorias:**
- **Única.-** Encárguese a la Secretaría General de Planificación en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la implementación y elaboración de formularios; y, a la Dirección Metropolitana de Informática, el desarrollo de los aplicativos informáticos para la correcta aplicación de la presente ordenanza, en el término de XX días a partir de la sanción de esta Modificatoria.

---

Como transitoria, se encarga la Secretaría General de Planificación en coordinación con Territorio, de Hábitat y Vivienda, la implementación y elaboración de los formularios; a la Dirección de Informática los aplicativos pertinentes que sean meritorios.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



## DISPOSICIÓN REFORMATORIA

Refórmese el texto del artículo 1533, numeral 15 de este Código, por el siguiente

*“15. Para el pago de tasa por servicios de emisión de los actos administrativos de regularización de excedentes y diferencias de superficies de terreno, se considerará un valor equivalente al 6% de un salario básico unificado. “*

---

Es lo que les decía, hay una disposición reformativa que se aclara en el artículo 1533, al ser el proceso de regularización de excedentes y diferencias aplicable para los dos casos, se especifica que:

*“Para el pago de la tasa por servicios de emisión de los actos administrativos de regularización de excedentes y diferencias de superficies de terreno, se considerará un valor equivalente al 6% del salario básico unificado.”*

Antes únicamente decía excedentes de áreas.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

## DISPOSICIÓN FINAL

- **Disposición Final.** - La presente ordenanza entrará en vigor a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Municipal y en la página web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

---

La disposición final, habla sobre la entrada en vigencia de la ordenanza. Eso es en cuanto a la presentación de este cuerpo normativo.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



## SOCIALIZACIÓN EFECTUADA

TALLERES DE SOCIALIZACIÓN	FECHA	LUGAR
Entidades Colaboradoras (CAE, DESINTECSA)	17 de febrero de 2021	Sala de Alcaldía
Gremios de la construcción, Colegio de Arquitectos de Pichincha, Colegio de Ingenieros de Pichincha, Constructores Positivos, Academia	19 de febrero de 2021	Salón del Concejo
Profesionales independientes	3 de marzo de 2021	Sala de Alcaldía

Un poco del calendario de socializaciones que se han hecho, nos han acompañado varios concejales, varios gremios, ha sido bien recibido por los grupos.

Eso es en cuanto a lo que puedo mencionarles al respecto señores concejales, señor Alcalde, muchas gracias.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Muchas gracias a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, muy amplio y muy bien la exposición; tiene el uso de la palabra la concejala Andrea Hidalgo

**Salen de la sesión los concejales Sra. Paulina Izurieta, Mgs. Juan Carlos Fiallo y Abg. Eduardo Del Pozo, a las 10h35. (17 concejales).**

**Concejala Ing. Andrea Hidalgo:** Gracias Alcalde.

Primero decir que, efectivamente, esta es una ordenanza vital para la ciudad, que de hecho ojalá la hubiéramos tratado antes, pero que bueno que esté en este momento en tratamiento en el pleno del Concejo, Alcalde, decirle que esta ordenanza es el punto de partida, no para los grandes constructores, este es el punto de partida para cualquier ciudadano que quiere sacar una licencia de trabajos varios para hacer su cerramiento, así de importante es esta ordenanza.

Felicitar, obviamente, el trabajo que se ha realizado por parte de la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, creo que es fundamental tomar en cuenta algunos puntos.

En esta ordenanza sería importante incorporar, que de hecho no necesariamente se lo debe hacer para que esté en funcionamiento una interconexión entre el Registro de la



Propiedad y la Dirección Metropolitana de Catastro; el trámite inicia, si está dentro del ETAM en las administraciones zonales, si está fuera del ETAM en la Dirección Metropolitana de Catastro, cuando el usuario presenta los requisitos y se da todo este proceso de la emisión de la cédula catastral cuanto está dentro del ETAM, o a su vez, la resolución administrativa por parte de la Dirección Metropolitana de Catastro cuando está fuera de la ETAM, esto debe ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

Aquí también existe la peregrinación del usuario cuando va al Registro de la Propiedad para que se inscriba este acto y le toca, al usuario, seguir encaminando este proceso, que es luego de que se realiza la inscripción enviar un correo electrónico a la Dirección Metropolitana de Catastro para que se haga el bloqueo, es decir, que se iguale el área que ha sido regularizada, tanto de escritura como del área gráfica, y Catastro proceda con este bloqueo; ahí también, si el usuario no lo hace dormirá el sueño de los justos, para que el proceso de regularización finalice; lo cual no debería ser así, el usuario debería estar al margen de que se siga motivando este proceso de regularización, sino la misma municipalidad hacer este proceso de manera interna y eficiente para que exista este bloqueo y esta actualización del área regularizada en el IRM.

Esto es fundamental Alcalde, para eso no se necesita una reforma a la ordenanza, únicamente una conexión en cuanto a habilitar, no sé, una interfaz o alguna cosa en el tema tecnológico entre el Registro de la Propiedad y Catastro, esto solamente se necesita voluntad y disposición de parte de usted señor Alcalde.

Creo que es importante establecer que para esto que le comento se debe establecer un botón de pago que, obviamente, es lo que se necesita para generar una tasa, que es la tasa de inscripción que genera el Registro de la Propiedad, para que se pueda dar esta finalización del proceso que es la inscripción del acto administrativo.

Creo que es fundamental establecer que actualmente existen los requisitos que constan dentro del formulario, que está en acceso para el usuario, el formulario debe ser llenado por parte del usuario, donde constan los documentos adjuntos para cuando están fuera del ETAM y los documentos adjuntos para cuando están dentro del ETAM. Aquí existe una mención de ciertos requisitos, que lo mencionaban como, por ejemplo, el borde superior de quebrada, los trazados viales, copias de los planos cuando ha sido producto de un fraccionamiento, esto debería eliminarse, debería actualizarse, existe una confusión con el usuario porque hay cosas que ya no se les pide, porque existe una disposición y siendo concordantes con lo que dispone la municipalidad en cuanto a la información, pero los formularios siguen mostrando cosas inadecuadas que dejan a discreción de los funcionarios si le piden o no le piden; entonces, creo que es importante que haya coherencia de la información que se le da al funcionario para que le pueda requerir al usuario pero también que se refleje en los funcionarios.



Creo que es importante esto, que el formulario esté en coherencia con lo que está en el PAM, que es información a la que accede el usuario; creo que es importante que se haga una campaña de sensibilización de toda esta información, los usuarios necesitan, en general todos necesitamos que se nos explique de manera gráfica cómo se hace el proceso.

En cuanto al formulario, nuevamente, aquí se menciona copia de la cédula de identidad, Alcalde, eso es para ayer el tema de la firma del convenio con la DINARDAP, para que el Registro Civil nos provea de toda esa información, no podemos seguir a dos años y medio de gestión y que hasta hoy tengamos que seguir requiriendo la cédula de identidad de los ciudadanos, eso es una responsabilidad municipal para trabajar con eficiencia y además cumpliendo la ley.

Además creo que es importante establecer dentro de este cuerpo normativo los tiempos; existe dos procesos, cuando estamos dentro del ETAM es un proceso rápido y ni aun así está establecido el tiempo, como le comento Alcalde, para que la ciudad tenga orden también se requiere viabilizar todos los procesos administrativos que le den al usuario, la posibilidad de regularizarse para hacer su propio cerramiento es una peregrinación hasta que se dé su regularización de estos excedentes o diferencias.

Entonces, que se ponga un plazo, máximo 8 días, que el usuario pueda acceder, cuando está dentro del ETAM, a tener su cédula catastral y hacer todo el proceso que, además, conlleva todo un proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad y a su vez, como hablo del bloqueo, son tiempos adicionales a estos 8 días que debería, como máximo, tener la municipalidad cuando está dentro de la ETAM, y cuando está afuera de la ETAM, que requiere una inspección por parte de la Unidad Técnica de la Dirección Metropolitana de Catastros para que, efectivamente, se visualice cuando está, ya sea por fuera en más o en menos del ETAM, se pueda generar este informe técnico y se genere esta resolución administrativa por parte del Director Metropolitano de Catastro en no más de 15 días, 20 días, estamos hablando que hay procesos que duran 6 meses, es más, hasta más de un año, he tenido usuarios que se han quejado porque realmente son procesos que nos les permite hacer absolutamente nada y son eternos.

Hablaban del proceso de la donación cuando existe una afectación puede recaer en una posible declaratoria de utilidad pública, perfecto, pero establezcamos un proceso muy claro, el 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, me parece perfecto, porque de hecho hay vías que ya están, no solamente consolidadas, sino que están ejecutadas por la misma municipalidad y todavía siguen siendo parte de los terrenos de algunas personas y esto es una verdadera complicación.



También creo que es importante, Alcalde, en este proceso de regularización también se menciona el hecho que se haga una declaración de que no está en litigio el dominio de la propiedad para hacer una regularización; Alcalde, usted conocedor de todo lo que son los aspectos legales, si yo puedo vender por qué no puedo regularizar, aquí hay algunas veces que en el Registro de la Propiedad se pone prohibiciones a los predios, porque soy dueña de cinco predios, me estoy inventando, y me ponen prohibición en los cinco por algún proceso judicial y no me permiten hacer la regularización que nada tiene que ver y me están cuartando un derecho como ciudadana de poder regularizar excedente o diferencia de la propiedad; de hecho, cuando hay procesos judiciales estos procesos deberían estar basados en información real, que es lo que debería registrarse como una actualización de diferencia o excedente dentro de los predios.

Entonces, creo que dentro del articulado eso debería modificarse, hay muchísimas personas que están en procesos, en litigios, pero nada tiene que ver la actualización del área del predio como tal, lo que en todo caso debería pasar es que la municipalidad después de efectuar un proceso en predios que tienen esta observación dentro del certificado de gravámenes la municipalidad, después de este procesos, haga, entregue, oficie a las entidades competentes indicando que se ha generado una actualización del área, es decir, si un proceso, un juicio, por ejemplo, se está siguiendo por 2.100 metros y la regularización va en 2.300 se haga una actualización, eso además va a ser efectivo el procesos legal que se está siguiendo en base a ese predio.

Creo que eso es fundamental, Alcalde, que también se observe dentro de este proceso para que de esta manera se pueda eliminar este articulado que limita el derecho del ciudadano a acceder un proceso de regularización.

Como digo, me ratifico, esto es un proceso vital para la ciudad, Alcalde, no para un grupo o gremio específico, creo que se debe tratar lo antes posible todas estas observaciones que, igualmente, las remitiré por escrito, y que otra vez lo tengamos aquí, en el pleno del Concejo, lo antes posible, porque además esto no solamente beneficia al ciudadano, este proceso también está hecho para que se haga con las propiedades públicas municipales, es decir, también va a beneficiar a la misma municipalidad.

Eso nada más, gracias Alcalde.

**Sale de la sesión el concejal Abg. Fernando Morales, a las 10h43. (16 concejales).**

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Muchas gracias concejala, justamente, esto va en la línea de lo que habíamos establecido como plan de trabajo de la tramitología que tanto perjuicio ha generado a la ciudadanía, estamos y estoy en la línea de que este proyecto ordenanza se apruebe en este mismo



año; el señor Procurador también ha pedido, pero le daremos al último la palabra. Concejala Luz Elena Coloma, por favor.

**Concejala Mgs. Luz Elena Coloma:** Gracias, buenos días con todos y todas.

Suscribo las palabras y el énfasis que ha puesto en ellas la concejala Hidalgo, creo que esta es una ordenanza fundamental, cuando pienso en la Dirección de Catastro, en el sistema de Catastro del Municipio, y mi experiencia de haber presidido 9 años la Comisión, entonces, de Expropiaciones, Remates y Avalúos, tuve bastante posibilidad de ver de cerca ese funcionamiento, decía que cuando pienso; pienso en una estructura técnica, en una estructura digitalizada, en una estructura transparente que dé trámite a los requerimientos de índole técnico que tiene la ciudadanía, no a una instancia que genera un calvario al ciudadano como lamentablemente ocurre.

Hemos escuchado aquí palabras como “hay mucha discrecionalidad en los funcionarios” o “hay criterios diferentes, a veces, en una zonal para resolver el problema”, y bueno, no han faltado, creo que, en ninguno de nuestros despachos las denuncias y preocupaciones que recibimos por temas relacionados a esto que ha descrito, a veces regularizaciones simples de áreas que tienen años de años de tramitología, no quiero pensar en que muchas veces se venden problema o se crean problemas para vender soluciones, pero también ha habido muchas denuncias en esa línea, por lo que el trámite debería ser expedito.

El tema de la necesidad de enlazar el Registro de la Propiedad con Catastro ha sido un tema que desde la Comisión de Áreas Históricas desde hace dos años lo hemos venido requiriendo, ya que la ley es muy clara, que para que un trámite de inventario de un bien patrimonial esté concluido y esté debidamente certificado como tal en los registros del sistema nacional se requiere que en el Registro de la Propiedad conste como tal, y lo que tenemos es un grave problema de que en el sistema de Catastro los predios tienen la certificación de que están con algún tipo de protección de patrimonio, pero no coincide esa información con la que tienen el Registro de la Propiedad, por lo que es urgente ese enlace o, en el caso concreto que describo, tener la forma de cumplir con lo que manda la ley en el tema de bienes.

Se está eliminando el requisito del certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, entiendo que este sería un paso adelante en cuanto a la interconexión digital que se ha descrito, ¿acaso el Catastro tiene finalmente el acceso al Registro de la Propiedad?, increíblemente son dos sistemas separados, por eso pido que se me explique cómo funcionaría esta interconexión, todo el Municipio debería tener acceso al sistema del Registro de la Propiedad y ningún trámite municipal debería volver a pedir el certificado de gravámenes que contraviene la Ley de Trámites; además, que en un trámite municipal no se debería pedir un certificado de algo que está en la base de datos



del propio Municipio, pero ahí estamos todavía en la antigüedad; esa sería la una observación y pregunta que tengo.

La segunda, estando de acuerdo, como digo, en todo lo que permita agilizar trámites y, por lo tanto, en esta propuesta de ordenanza, pero en cuanto al tema de áreas históricas, como presido esa Comisión, tengo una pregunta sobre un artículo del proyecto que es el artículo 2247, numeral 3, ahí se establece que:

*“Para efectos de notificación colectiva a los administrados y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificárseles en forma colectiva por la prensa, a través de una publicación en uno de los diarios de circulación.”*

Mi pregunta, ¿se puede notificar de forma masiva a varios propietarios antes de notificarles de forma particular o hacerlo simultáneamente, como plantea el artículo?, ¿es válido?, y entonces, si es que así está en esta ordenanza, se lo podría hacer también para el tema de notificación de predios patrimoniales en áreas históricas; no sé si les queda clara mi inquietud, ahí deberíamos tener una sola forma. Esas serían mis dos inquietudes y si es que hay algo más lo enviaré por escrito, felicito por la iniciativa.

Gracias.

**Sale de la sesión el concejal Sr. Orlando Núñez, a las 10h50. (15 concejales).**

**Ingresa en la sesión el concejal Mgs. Juan Carlos Fiallo, a las 10h50. (16 concejales).**

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Vamos a responder estas inquietudes brevemente, porque las otras son observaciones, las que ha planteado la concejala Andrea Hidalgo, por favor.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Gracias señor Alcalde.

Si señora concejala Luz Elena Coloma, justamente la primera inquietud de la interconexión municipal en relación al Catastro y el Registro de la Propiedad es una de las iniciativas en las que se está trabajando actualmente, hemos tenido varias reuniones interinstitucionales con la Administración General, con la Secretaria General de Planificación y todas las entidades para buscar una opción de unificación de sistema entre las diferentes entidades que tiene que ver con temas de propiedad, entre ellas Catastro, Registro de la Propiedad, Transferencia de Dominio, entre otras entidades para poder unificar.



Es importante decir que hemos tenido una búsqueda muy ardua de cómo unificar los dos sistemas, del Registro de la Propiedad y el catastral, los dos son sistemas diferentes y que, lamentablemente, actualmente no son compatibles; sin embargo, ya tenemos desde el 2019, el Registro de la Propiedad viene incorporando dentro de sus actos administrativos el número predial, este es justamente el elemento que nos permitirá hacer una conexión a futuro de los dos sistemas.

Sin embargo, esto es un porcentaje mínimo de las propiedades, porque del 2019 hacia atrás no se tiene asignado el número de lote, pero tenemos que empezar, eso es un poco la estrategia que hemos establecido, tenemos que empezar ya que ahora tenemos, desde el 2019 para adelante, el número de predio, pues ahora el nuevo sistema deberá trabajar unificando estas dos, especialmente Registro de la Propiedad y Catastro, pueda tener una interconexión y de manera automatizada dar la información y no sólo información, cuando se hace una lotización, una urbanización, o cualquiera de estas habilitaciones de suelo, apenas se registre en Catastro automáticamente debe ir la información al Registro de la Propiedad, porque actualmente va a Catastro después al Registro de la Propiedad después vuelve a Catastro, es un trámite extremadamente burocrático. Pero justamente en eso estamos trabajando, señora concejala, se presentará, después de la aprobación del Alcalde, al Concejo de cómo lo vamos a realizar.

Lo segundo, este tema de la notificación también lo habíamos considerado para las áreas patrimoniales, hay una especificidad en el tema de patrimonio que dice que se tiene que notificar casi individualmente, pero si queremos hacerlo de manera masiva porque es mucho más efectivo, incluso habíamos analizado esta notificación a través de las planillas de alguna de las empresas como la EPMAPS, por ejemplo, pero en todo caso vamos a hacer ese análisis jurídico, especialmente para ver si podemos homologar esas actividades.

**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, compañeras concejalas, concejales, ciudadanía que nos escucha.

Sin duda alguna esta iniciativa y esta ordenanza es absolutamente vital para la ciudad de Quito; esto se tenía que haber tratado desde hace mucho tiempo atrás, no sé por qué se ha demorado, por qué hemos llegado a estos momentos, y digo esto porque uno de los grave problemas que tenemos en este momento es lo que está represado de los trámites, en el tema del cálculo del ETAM, y ¿por qué se disparó en abril de este año?, evidentemente había la expectativa de la aprobación del PMDOT y del PUGS, y cuando se comienza a tratar el tema del PUGS toda la gente comienza a tratar de regularizar



todos los temas que están dentro del ETAM o fuera del ETAM, por eso nosotros vemos un incremento enorme en los meses de abril y mayo sobre estos procesos.

No tengo la duda, como tiene la concejala Luz Elena Coloma, de que esto tal vez es para generar problemas para vender soluciones, para mí me cabe una certeza que es así; una certeza de que es así en las administraciones zonales y en varias dependencias del Municipio, porque los trámites se demoran entre 5 o 6 meses, el cálculo que se está haciendo ahora es que el trámite, en este momento, se va a demorar un año para sacar un informe del ETAM, ese es el cálculo que tienen en este momento los administrados; entonces, que se genera con esto, buscar a quien le ayude a que este trámite sea más ágil a costa de sabemos qué; por lo tanto, me parece que esto de la iniciativa tiene que ver con todos estos problemas que están pasando en el Municipio de Quito.

El que las dependencias municipales no estén coordinadas es un tema institucional absolutamente grave, no es solamente el tema de Catastro con el Registro de la Propiedad, es en casi todas las dependencias lo que está pasando, esta descoordinación, casi como islas únicas, aparte, unos ejemplos de lo que estamos tratando ahora sin duda alguna lo hemos conversado mucho con el concejal Fiallo, es el tema de movilidad; el tema de movilidad es una desarticulación total y, evidentemente, esto se tiene que ir solucionando a través de estos procesos que se están planteando.

La eliminación de los requisitos es básico, si un problema está dentro del ETAM tiene que ser lo más expedito posible, no puede ser que una propiedad que está dentro de los márgenes del ETAM se tenga que demorar 4 o 5 meses, algo que es absolutamente sencillo, entonces, el momento que nosotros eliminemos requisitos, eliminemos pasos en los procesos que estamos planteando, sin duda alguna, vamos a eliminar también lo otro que he manifestado.

El sistema informático de Catastro creo que es obsoleto, creo que es un sistema que ya deberían ver cómo se actualiza o cómo se tiene un sistema de acuerdo a las necesidades que tiene la ciudad de Quito porque, además, no nos olvidemos que el catastro de la ciudad de Quito se hizo en el año 2010, desde ahí no se ha vuelto a hacer, al menos deberíamos actualizar algunas zonas, y voy poner un ejemplo clarísimo como la Ruta Viva, en donde ha habido un desarrollo inmobiliario importantísimo y no sé cómo están catastrados ahora todos esos predios; entonces, habría que ver, señor Alcalde, en el próximo año cómo se actualiza ese sistema y cómo se impulsa, a menos, una actualización del tema catastral en la ciudad de Quito.

También tengo unas observaciones que las voy a hacer llegar por escrito a la Comisión de Uso de Suelo, pero sin duda alguna esto hay que hacerlo, como dijo la concejala Hidalgo, lo más pronto posible, tratar de hacer mesas de trabajo o algo igual en los



próximos días y tratar de que, como usted lo ha dicho Alcalde, en este mismo año se apruebe esa ordenanza, porque sin duda alguna es de vital importancia para la ciudad.

Gracias.

**Ingresan de la sesión los concejales Dra. Brith Vaca y Abg. Eduardo Del Pozo, a las 10h57. (18 concejales).**

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

**Sale de la sesión el concejal Sr. Omar Cevallos, a las 10h58. (17 concejales).**

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** Gracias.

Primero quiero reconocer el trabajo de la Comisión en la presidencia del concejal René Bedón, también reconocer el trabajo de las secretarías de Territorio y de Catastro, vienen trabajando hace algunos meses, y hacer énfasis en lo que la concejala Hidalgo y los concejales que me han antecedido.

Quiero expresa mis observaciones y mis inquietudes; en el artículo 4, una vez terminado se debería aumentar o añadir un texto que haga referencia a lo siguiente:

*“Si esta regularización afecta a los lotes colindantes existirán sanciones normativas con carácter financiero, respetando las competencias de los jueces competentes en materia civil.”*

Porque hay muchos casos de estas irregularidades y se toman arbitrariamente propiedad del colindante sin que pase nada; entonces, tal vez se podría pretender regularizar esto y creo que no estaría bien.

En el artículo 7, respecto a la transferencia, debe existir una aclaratoria ya que la corrección de áreas por fuera del rango establecido en el ETAM es un requisito básico para que después no tengamos problemas en procesos posteriores, debe haber una aclaración. En el mismo artículo, se debe generar una mayor o mejor explicación en lo que la fórmula establece el tema del error para la distancia mínima y el número de puntos ya que no está claro en el texto de la ordenanza.

La Dirección de Catastro debe presentar ejemplos para cada caso, ya sea a nivel rural como urbano, respecto a la aplicación de la fórmula, además de explicar cómo se concibió esta fórmula para el segundo debate.

Les consulto si se ha hecho un análisis de cómo las nuevas tolerancias puedan afectar a los predios colindantes; además, también pregunto si existe un levantamiento de cuántos



predios en el Distrito Metropolitano se encuentran regularizadas sus áreas o cuáles tienen mayores problemas; se debe actualizar toda la ortofoto cartográfica que sirve de base para la superposición de capas y elemento que utiliza Catastro y que debe ser la misma que tiene Territorio para las plataformas usadas para el PUGS; también les quiero preguntar si se contempló la observación de la Procuraduría en el numeral 3 y qué se está planteando a respecto, me parece interesante esa observación en el informe del Procurador con relación al artículo 7, y está en el análisis del informe jurídico en el numeral 3; pregunto si está considerado este informe y qué se está planteando en la propuesta de ordenanza con relación a este tema.

Hasta ahí mi intervención, muchísimas gracias.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Gracias, sírvase contestar las consultas por favor.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Gracias señora concejala, estamos ahorita recopilando los datos específicos que nos ha pedido, justamente cuántos son los predios que actualmente se encuentran regularizados o no, es un dato que lo vamos a poder dar en un momento, pero vamos a analizar las recomendaciones del aumento del texto en los artículos en relación a si hay afectaciones a lotes colindantes y sobre el tema de las sanciones financieras, justamente se analizará con Procuraduría para la incorporación de las mismas al igual que la aclaración en la regularización de áreas por fuera del ETAM y lo de la fórmula, lo vamos a hacer de una manera más clara, tal vez está un poco complejo, es verdad que la fórmula es un poco compleja pero lo vamos a hacer de una manera más clara, gracias por la observación, señora concejala.

Lo de los ejemplos, vamos a hacer más ejemplos, presentamos unos pocos por temas de tiempo, pero vamos a hacer más ejemplos para que quede más claro cada una de las casuísticas que se están incorporando en esta ordenanza. Este tema de las ortofotos, actualmente se utiliza la misma base, como la Dirección Metropolitana de Catastro es parte de la Secretaría de Territorio utilizamos la misma, además, que estamos en un proceso de compra de nuevas ortofotos, especialmente para el área rural, que es donde tenemos una ausencia casi del 50% de catastro de los lotes rurales, en la parte urbana tenemos casi el 100%, pero en la parte rural si necesitamos una actualización, estamos en un proceso de compra de nuevas ortofotos, también informar que se adquirió un nuevo dron para la Secretaría de Territorio y la Dirección de Catastro que nos permitirá hacer tomas de imágenes tipo ortofotos, incluso, una tecnología 3D que nos permite tomar decisiones, especialmente para la áreas de riesgo como el Río Monjas, por ejemplo, con esas incorporaciones estamos actualizando, además de decir que el sistema catastral,



como ya bien lo mencionó el concejal Omar Cevallos, es obsoleto u por eso estamos en la búsqueda no sólo de actualizar el sistema catastral, sino incorporar un nuevo sistema que integre todas las entidades que son de propiedad.

No sé si hay alguna más; justamente se tomó en cuenta las observaciones de Procuraduría, en todo caso, con la observación vamos a hacer una nueva revisión para que todo esté definido y al detalle.

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

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Gracias.

Tengo algunas inquietudes Vladimir, justamente en el artículo 4, aquí lo primero que me surge es el tema de cómo garantizamos la legalidad del propietario; entiendo que cualquier persona que acredite ser dueña del predio puede hacer el trámite, pero el tema es que le quitamos el peso al quitarle el certificado de gravámenes y dejarle esta declaración jurada; ¿esta declaración jurada tiene que ser notariada?, por lo menos para que tenga algún peso jurídico, legal, esa es mi primera inquietud.

El otro tema es el proceso, entiendo que el objetivo de esta ordenanza es mejorar la atención a los administrados, ese es el objetivo, optimizar tiempos; algo que me está faltando aquí es el flujograma del proceso, me llamó la atención los datos que nos daban y dice que un trámite se demora hasta un año, 3 meses en algunas administraciones zonales, en otras 6, y ustedes non plantean que el promedio es un año que se demora estos trámites, que hay trámites represados, por eso pregunto ¿cuál es el flujograma del proceso?, ¿cómo va el proceso?, ¿a dónde va, cuánto se demora cada acción?, eso no lo veo ni siquiera en lo escrito; entonces, cómo vamos a optimizar los tiempos, eso segundo.

Otra cosa que me llamaba la atención de la exposición de Fernando, decía la discrecionalidad técnica, ¿a qué se refiere?, me quedó sonando eso, porque en este tipo de situaciones o de circunstancias hay normas técnicas específicas y puntuales, o sea, no podría haber esta discrecionalidad, eso no me quedó claro en qué sentido. También el tema de la georreferenciación que había distorsiones, ¿a qué se refiere con esas distorsiones en la georreferenciación?

Por último, tenía la inquietud que hablaban acá del 0.33 metros, los 233 centímetros, yo decía ¿a qué se refiere?, ¿por qué 33 y por qué no 1?, usted lo aclaró en la exposición porque decía que es el Acuerdo Ministerial 1720 de la normativa nacional; esto no está en los considerandos, si sería bueno que se establezca o se lo ponga como los considerandos para que se genere una claridad en este tema del porcentaje.



Hay otras de forma, pero estas son las que me surgen a partir de la exposición; tengo otra, en la parte de la rectificación, donde ahorita el IRM nos establece las afectaciones, ¿no es verdad?, cuando plantean aquí la rectificación, da a entender como que esto va a variar, va a cambiar estas afectaciones, o sea, ¿no se van a visualizar estas afectaciones?, esa es mi inquietud, ¿qué va a ocasionar?, no logro descifrar adecuadamente este artículo donde establecen las rectificaciones, si se pierde esto, ¿esto también establece un cambio en el formato del IRM?, esa es la inquietud, esas cuatro inquietudes.

**Salen de la sesión la concejala Mgs. Analía Ledesma, a las 11h07. (16 concejales).**

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Sírvase contestar las consultas nomás, porque las observaciones las van a analizar en la Comisión.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Gracias Alcalde.

Hay algunos temas técnicos que le voy a dar la palabra al Director de Catastro para que responda, pero los dos primeros, justamente, el tema de cómo garantizar la legalidad del propietario, el certificado de gravámenes en verdad ya no se pide porque lo que estamos haciendo, señora concejala y para información de todo el Concejo, es trabajar en línea con el Registro de la Propiedad, si bien todavía no podemos unificar los sistemas sí podemos consumir los datos del Registro de la Propiedad internamente, porque todas somos entidades municipales; entonces, ya no pedimos el registro pero podemos ver, desde la información del Registro de la Propiedad, si es que tiene gravamen o no, más bien le acortamos o le hacemos más fácil el trámite al administrado para que no tenga que ir al Registro de la Propiedad a sacar, peor aun cuando se le caduca, que es lo que normalmente pasa, ahora nosotros simplemente nos comunicamos con el Registro de la Propiedad, consumimos los datos en línea, vemos si tiene o no gravámenes y continuamos el proceso, es optimizar tiempos.

La segunda, del flujograma, también hizo la observación la concejala Andrea Hidalgo, vamos a incorporar dentro del proyecto de ordenanza el procedimiento, que tiene que incorporarse dentro del proyecto de ordenanza el procedimiento, y vamos a ponerlo para el segundo debate, justamente el flujograma de cómo es y cuáles son las entidades responsables según el proceso y los tiempos. Actualmente la demora es por diferentes razones, la discrecionalidad que ya lo van a explicar los compañeros de Catastro, pero también tenemos muchísimas devoluciones de trámite, hasta seis devoluciones por trámite que es muchísimo y nos llena de burocracia, a veces por fallas del mismo administrado, ingresa la documentación con los requisitos, con la georreferenciación mal hecha o utiliza otro tipo de sistema de georreferenciación o no entrega algún tipo de



requisito; entonces, se hace el análisis y se le tiene que devolver el trámite, eso nos genera muchísima demora en la burocracias interna de Catastro.

Se había propuesto en esta ordenanza, justamente, una propuesta de que las entidades colaboradoras puedan dar una mano para que puedan hacer, optativamente, una revisión previa de todo el expediente para la regularización y así nosotros evitarnos la devolución; entonces cuando ingrese la carpeta a Catastro esté pulida, pero eso no fue aceptado en la Comisión de Uso de Suelo, pero se va a analizar, en todo caso estamos buscando todas estas opciones para aminorar los tiempos de devolución y optimizar el proceso.

Fernando, los temas técnicos.

**Ingresar a la sesión el concejal Sr. Omar Cevallos, a las 11h09. (17 concejales).**

**Arq. Fernando Zamorano, Director Metropolitano de Catastro:** Gracias Vladimir.

Solamente hacer una puntualización en el tema del flujograma, señora concejala, indicar e informar también que con la directriz del señor Alcalde estamos haciendo unas mesas técnicas integrales, no solamente con Catastro, sino con la Administración Zonal, con Tributario, con el Registro de la Propiedad, porque el trámite tiene que ser tratado integralmente, no es sólo un tema, un flujo que empieza en Catastro y termina en Catastro, pues se tiene que pedir informes, se tiene que pedir una respuesta a otra entidad, y derivado de estos talleres que lo está liderando la Secretaría de Coordinación Territorial, hemos detectado varios cuellos de botella, lo que va a permitir que ese flujograma sea depurado, y el primer trámite que tratamos es el de regularización de áreas, pues es el que más problemas tenemos y el que más demoras tenemos; entonces, una vez que hayamos terminado ese taller, porque estamos bastante avanzados, tendremos ya el flujograma final con las observaciones que ustedes nos han dado para incorporarlo a este texto.

El tema de la discrecionalidad, un poco para que se entienda, es la respuesta o la solución que da el técnico de una u otra forma, es decir, por poner un ejemplo claro, el tema de la consolidación de linderos, mientras un técnico cree o piensa y le envía al ciudadano a que construya un lindero o un muro de bloque, de hormigón, otro puede dar paso a un lindero con una cerca de alambre, por ejemplo, en otros casos se le pedía al ciudadano que incremente las construcciones, siendo que el espíritu de esta ordenanza es la regularización de las áreas de terreno, se le pedía al ciudadano o al profesional que dibuje los lotes o las construcciones cuando la ordenanza no lo pide; detectamos que en ciertas zonales se pedía eso como requisito oficial y en otras no; entonces el ciudadano o el profesional decía “anda a la zonal tal que allá no te piden o anda a la zonal de acá que aquí si te piden ese trámite”; entonces, si bien es cierto, la ordenanza es clara o pide



ciertos requisitos, pero el técnico lo interpreta de otra forma; aquí hemos querido ser más específicos con ciertos temas y eso acompañado de unos talleres de capacitación, que ya los hemos venido dando, para homologar esos criterios y que todas las zonales tengamos la misma respuesta.

El tema de las tolerancias, es un tema muy técnico, que si bien es cierto la concejala Benítez lo ha dicho, tenemos que hacer un procedimiento para que sea aplicado por el funcionario para que se pueda medir y no sea otro cuello de botella, indicando que se alarga porque el técnico no sabe cómo medir, pero si es muy necesario dar esta tolerancia en la parte urbana y en la parte rural, ya que la cabida no es perfecta, no siempre puede ser perfecta, porque ahora por un milímetro o dos centímetros que no le cabía al funcionario; es otro tema, en muchas administraciones se daba paso en otras no; entonces, queremos tener esta tolerancia muy bien establecida para que no sea un tema de devolución por esta falta de la medición.

Eso señor Alcalde.

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

**Sale de la sesión el concejal Sr. Bernardo Abad, a las 11h16, (16 concejales).**

**Concejal Mgs. Juan Carlos Fiallo:** Gracias señor Alcalde, un saludo cordial a las señoras concejalas, señores concejales, funcionarios y a toda la ciudadanía que nos mira.

Creo que esta ordenanza es de una gran importancia porque soluciona muchísimos problemas, sobre todo la demora en iniciar cualquier tipo de construcción y eso retarda inclusive las inversiones en la ciudad. La base legal que se la quiere aplicar creo que es un paraguas que nosotros podríamos tener para solucionar, de una vez por todas, el problema, pero si nos quedamos solamente en una ordenanza donde todavía tengamos criterios de técnicos, donde todavía estemos haciendo mesas de trabajo para ponernos de acuerdo en lo que tiene que hacer la Administración Zonal con Catastro, con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, no estamos dando la solución definitiva al problema que aquí se da, porque si nosotros no comprendemos que los medios tecnológicos son los que van a determinar las automatizaciones, van a determinar la no discrecionalidad del técnico, porque una vez que podamos automatizar los procesos tendremos una solución definitiva para lo que es un gobierno digital, un gobierno abierto y un gobierno con una información que permita a la ciudadanía participar en la construcción de estas nuevas informaciones que pueden dar desde territorio; por lo tanto, tenemos que analizar con claridad lo siguiente:



La facilitación de los trámites no es que quiero hacerlo o no, eso está determinado en la ley y tenemos que hacerlo y punto, aquí no estamos discutiendo eso, y ustedes saben que dentro de la Comisión de Conectividad estamos empeñados en que se den todos esos procesos para que no solamente exista un trámite por aquí, un trámite por allá, un más allá, sino que todo el Municipio, en su conjunto tenga un nuevo proceso administrativo que corresponda a las nuevas tecnologías que tenemos en este momento, no podemos seguir, en pleno siglo XXI, queriendo administrar con procesos del siglo XX, y algunos casos hasta del siglo XIX, creo yo; entonces, no podemos ir en contra de lo que es el desarrollo de la humanidad.

Nosotros tenemos unas ventajas, en este momento, que nos permite acelerar los procesos como se llama la identidad digital que en ese momento ya puede salir en la cédula de ciudadanía, donde permite que un ciudadano corrobore que es esa persona porque ya tiene esa identidad digital, eso nos facilita el inicio de todos los trámites, pero si queremos solucionar de una vez por todas, señor Alcalde, y esto les digo, hay que hacer un nuevo catastro; pero un nuevo catastro que no sea como el antiguo en dos dimensiones, tenemos que hacer de acuerdo a la nueva tecnología, hay una serie de programas que van determinando todo un catastro para que cambiemos la visión y tengamos un control real, ahí se nos va a permitir que las desviaciones del 0.33 o de 2 metros, etc., tengamos una mayor facilidad, podemos saber cuándo se están haciendo nuevas construcciones porque ya estamos determinando ese crecimiento de una manera real y concreta, por eso tenemos que tratar de dar soluciones definitivas señor Alcalde, esto está bien para empezar, son esfuerzos que estamos pidiendo que hagan los técnicos para facilitar los trámites a los ciudadanos, por supuesto que sí, pero si seguimos cada quien hace por su lado un trámite que considera que es el fundamental no vamos a cambiar la administración, ni la visión de un gobierno digital que permita sentar las bases para hacer de Quito una ciudad inteligente, que dé una respuesta ciudadana, que dé respuesta a la movilidad, que dé respuesta a una georreferenciación de semáforos, dónde está EMASEO, dónde están los baches y que tengamos todo eso grabado en que es necesario trabajar con los tiempos.

Hay una cosa adicional, como usted se da cuenta señor Alcalde, y le pediría por favor, tenemos diseminados en todas las secretarías, en todas las instituciones a alguien que habla de procesos, a alguien que habla de lo digital, a alguien que habla de sistemas, a alguien que habla de lenguajes, pero no tenemos un ente coordinador que sea transversal y que permita estandarizar los procesos con todo el Municipio, y eso es fundamental; eso ya existe dentro de la normativa que habría que ponerle en funcionamiento y, además, la Dirección Metropolitana de Informática ese momento sirve para ir a cambiar cables, para decir se me dañó la "compu" no sea "malito" de arreglando o qué sé yo, deme limpiando la laptop; entonces pierde la objetividad de lo que es en realidad una dirección de informática del Municipio, hay que hacer nuestra nueva estructura que le pido,



podemos conversar acerca de eso para plantearles la necesidad de hacer esto y que trabajemos todos para solucionar el problema.

Considero fundamental que esta ordenanza se dé porque soluciona muchos problemas, pero no podemos estar apagando incendios a cada momento, sino tenemos que hacer un nuevo proceso de administración de acuerdo a la nueva tecnología señor Alcalde, no podemos hacer una administración donde tenemos los mismos procesos de toda la vida, pero en lugar de máquinas de escribir les pusimos computadoras; entonces, eso no cambia nada, nosotros necesitamos cambiar toda la administración, los procesos y los flujos internos para determinar la automatización y la respuesta al ciudadano, evitar ese viacrucis que tiene la ciudadanía, porque creo que hasta se santiguan antes de venir al Municipio porque saben cuándo vienen, a qué hora vienen, pero nunca saben a la hora que salen de aquí, todo eso es un maltrato y eso nos hace perder competitividad como ciudad.

Gracias señor Alcalde.

**Ingresan a la sesión los concejales Sr. Orlando Núñez y Mgs. Analía Ledesma, a las 11h21. (18 concejales).**

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Gracias, comparto plenamente concejal Fiallo, justamente en eso estamos trabajando, el tema del catastro es una preocupación que lo vamos a resolver a través de los multilaterales, ya les informaré sobre este tema, creo que es una necesidad fundamental. Tiene el uso de la palabra el concejal René Bedón.

**Concejal Dr. René Bedón:** Muchas gracias, buenos días señor Alcalde, señores concejales, señoras concejalas, a toda la ciudadanía que nos escucha.

Felicitando, inicialmente la participación de la Vicealcaldesa Brith Vaca en España, en representación del Municipio de Quito.

En segundo lugar, respecto al tema en específico, he estado meditando sobre este tema, básicamente, porque esto deriva de un tema de carácter legal y práctico, porque en principio cuando uno compraba hace muchos años los inmuebles, compraba y decía "los linderos pasan por una acequia, luego va por el sur donde está el cercado y por el norte por donde cruzan las vacas", así funcionaba; entonces, era difícil tener una escritura que luego se iba inscribiendo en el Registro de la Propiedad que es quien marca la propiedad, porque una de las cosas que a mí siempre me ha parecido extraño es que acá, en Quito parecería que el catastro marca la propiedad pero eso no es así, quien determina la propiedad es el Registro de la Propiedad no el catastro; el catastro sólo es un dibujo en



el cual se establece dónde está el inmueble, los usos y la edificabilidad que se va a dar al inmueble pero nada más, la propiedad la tienen el Registro de la Propiedad; entiendo que es básicamente para tratar de mantener un orden y que eso que está en el Registro de la Propiedad también se vea dibujado para efectos del tema.

Entonces, la aspiración que comparto con todos es que en algún momento se llegue a hacer esta unificación y ojalá no sólo con el Registro de la Propiedad sino con las notarías; es envidiable lo que hacen otros países, cuando uno va a la notaría a firma de escrituras de compra-venta y ese mismo instante se traslada la información a los catastros y ese mismo instante se traslada al Registro de la Propiedad, porque el Registro de la Propiedad maneja los mapas, inclusive maneja los catastros, el Registro de la Propiedad como entidad manejando los catastros ya puede tener ahí mismo el tema.

Entiendo que este es un primer paso y por eso quiero felicitar a la Secretaría de Territorio y a la Dirección de Catastro, creo que es un paso fundamental, ya lo dijeron acá, que no es sólo para el tema de los constructores, si es para los constructores también, porque, evidentemente, el hecho de esperar un año la regularización hasta eso capaz ya quiebra el proyecto y no se logra los equilibrios financieros que se requieren, pero también es fundamental para el ciudadano común y corriente; ciudadano común y corriente como uno, yo hace 6 años traté de iniciar un trámite de estos, porque en mi IRM dice que hay que regularizar; entonces traté de iniciar el trámite y me arrepentí, más bien dije no gracias y me retracté, dejé ahí el trámite, no lo hice, porque dije ya cuando venda la casa haré el trámite; pero me enteré que en realidad ahí hay una verdadera limitación de dominio, cuando las limitaciones de dominio están en la ley, y por eso es tan importante esta ordenanza, aquí, vía ordenanza generamos una nueva limitación de dominio que era un lote desregularizado, lo cual me parece que es absurdo y por eso me parece fundamental que esto se haga y que se generen trámites expeditos.

Creo que esta ordenanza, en la cual se hicieron todas las mesas de socialización, y la otra con la cual se estuvo trabajando en la Comisión de Uso de Suelo y que ahora se continúa con eso, es la de accidentes geográficos, esas dos ordenanzas me parecen vitales y en el marco de esas ordenanzas, ante la preocupación que se ha vertido acá de que no se utilicen los mismos mapas, recuerdo que tuvimos esa como una primera preocupación de la Comisión de Uso de Suelo, porque una de las primeras cosas fue que no me empataban los mapas y, como conversábamos, ¿cómo no pueden empatar los mapas de Catastro con la Secretaría de Territorio?, eso es absurdo, porque en la una me dicen una cosa y en la otra dicen otra; entonces, ya están funcionando juntos los mapas, lo cual que me parece esencial, lo que sí también es importante y hemos conversado en la Comisión de Uso de Suelo con el señor Director de Catastro, que estos mapas tienen que estar a conocimiento de todo el mundo, no pueden ser difíciles de acceder, esto tiene que estar en la plataforma, entiendo que ya se lo ha hecho, les sugeriría, es un poco complicado



encontrar; he tratado de encontrar los mapas y es un poco complicado llegar al link, no sé señor Alcalde, si podríamos tener un link directo a estos mapas desde la página principal del Municipio para que la ciudadanía puede llegar directamente a esos mapas, que es fundamental entender y conocer que tiene los accidentes geográficos, dónde están los temas para efectos de poder avanzar en este tema.

Cuando se ha realizaron las primeras discusiones sobre esta ordenanza, uno de los temas que ha dicho el señor Secretario de Territorio es que el tema de la entidad colaboradora no se aceptó porque, básicamente, lo que se decía es para qué el ciudadano va a tener que pagar en una entidad colaboradora si ese es el trabajo que tiene hacer el Municipio y, efectivamente, lo que creo es que el Municipio tiene que hacer, no tenemos que darle la posibilidad de que vaya a una entidad colaboradora, pague, cuando ese trabajo tenemos que realizarlo nosotros, de la revisión; creo que es muy fácil si es que ponemos los requisitos esenciales, por ejemplo, el tema de la cédula, ese es un requisito que ya no debería haber en ninguna parte del Ecuador, eso es absurdo, porque ya hay una ley que lo dice, y el certificado de gravámenes no es que le estamos haciendo una concesión al ciudadano al no pidiéndole el certificado de gravámenes, esa es información que reposa en entidades municipales y por lo tanto, la Ley de Acceso a la Información dice que si tenemos nosotros, nosotros tenemos que darle; entonces, eso no es un concesión, lo cual me parece fundamental.

Ya en el aspecto esencial de la ordenanza, hay un tema fundamental acá, que es el tema de la propiedad horizontal, cuando no se logra todas las firmas de los propietarios en propiedad horizontal con el 51% podemos proceder, eso me parece esencial porque muchas veces no se ponen de acuerdo todos los copropietarios y tenemos que entrar al proceso de regularización, unos tienen que estar rogando a otros para que se firmen las peticiones; sin embargo, el régimen de propiedad en el Ecuador cambió, a partir del año 2008 ya no tenemos esa propiedad estrictamente civilista que teníamos antes de la expedición de la Constitución del 2008, sino ahora manejamos una propiedad social y solidaria que además genera ciertos derechos colectivos y comunitarios; entonces, pensar en todas esas propiedades que no son las usuales del derecho civil, sino que son propiedades derivadas de otro tipo de derechos colectivos, por ejemplo, se me ocurre, las comunas que eventualmente tienen que regularizar un predio, que eventualmente tendrán que juntar a todos los comuneros, ellos no tiene la propiedad horizontal; entonces, toda la propiedad colectiva que por favor se la revise para que cualquier mecanismo de propiedad colectiva sea previsto para este tema de que sólo sea con el 51% o con sus representantes debidamente legitimados.

Entiendo que cuando hay una declaración judicial en que se haya reconocido la titularidad se exige todas las firmas, es importante reconocer alguna sentencia que se



dictó en contra del Municipio y plasmarlo en esta norma en el sentido de que cuando exista una sentencia judicial se inscriba sin la necesidad de las firmas.

Por otro lado, la declaración juramentada se está hablando de que se declare la propiedad en la que se determine efectivamente la titularidad, yo diría no solo la titularidad sino también la linderación.

También un tema importante en lo que mencionó la concejala Andrea Hidalgo, en el sentido de que efectivamente no pueden exigirle que si está en juicio ya no podemos regularizar, eso es un absurdo, tal vez entendería que sea si sólo se trata de un juicio de linderación, tal vez ahí, si estamos en un juicio de linderación y por lo tanto ahí si hay una objeción a la regularización, pero por otros juicios no tiene sentido que exista eso y por eso me parece fundamenta.

He presentado un oficio por escrito, que por favor solicito se considere técnicamente estas recomendaciones que estamos realizando, creo que la ciudadanía gana mucho con esta expedición, ojalá logremos un trámite más expedito pero que no nos quedemos ahí, como dice el concejal Juan Carlos Fiallo, sino que lleguemos a una verdadera tecnología que nos permita hacer el enlace en línea notaría, Registro de la Propiedad y Catastro.

Muchas gracias Alcalde.

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

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** Señor Alcalde, compañeros concejales.

En el artículo 4 y 6 del proyecto de ordenanza se hace referencia cuando se trata de propiedad horizontal; en el artículo 2247 a junta, el 2257 se refiere a asamblea, hay que unificar esos criterios, es asamblea o junta, vean ustedes de acuerdo a la ley que rige la propiedad horizontal.

En la disposición general segunda del proyecto se hace referencia en que se debe reenumerar en cuanto a los artículos que se van a aprobar en este proyecto de ordenanza, ahí si pongo esta situación, si cada vez que aprobamos una ordenanza tenemos que reenumerar el Código creo que es más tarea de la Comisión de Codificación, que se establezca plazo, por ejemplo, cada año se hará la re numeración, cada dos años se hará la re numeración, caso contrario cada que aprobemos un artículo o lo que sea tendremos que plantear nueva numeración del Código Municipal y eso no está bien, eso sí es totalmente anti técnico y ante todo la incertidumbre, qué artículo mismo se está tratando, o sea, creo que esto es tarea de la Comisión de Codificación, aquí claramente dice que



una vez aprobada esta ordenanza se hará la reenumeración del Código Municipal y eso no es adecuado.

Segundo, también en la última parte se establece una tasa del 6% de la remuneración básica unificada, no sé; toda iniciativa en cuanto a cambios de tasas corresponde al señor Alcalde, cuando son de tasas, todo lo que tenga que ver con estas situaciones la comisión básica que tiene que tratar esto es la Comisión de Presupuesto y corresponde la iniciativa del señor Alcalde.

En cuanto a los términos, es bueno seguir bajando los términos en el papel porque en la realidad es muy complicado, y les voy a ser muy frontal, es muy complicado, me parece que, por ejemplo, Catastro tiene demasiado trabajo, porque hay algunos trámites que se tienen de la Comisión de Propiedad que no se han despachado hace rato, ¿qué pasa ahí?, creo que no es mala voluntad, podríamos poner términos de uno, dos o tres días y en la realidad no es aplicable, y eso ya no es tarea de legislación, esa es tarea de administración, ¿cómo lo hacemos ágil y cómo aplicamos las leyes que están establecidas?

Quinto, del Registro de la Propiedad, creo que está claro, si el Municipio tiene los datos del Registro de la Propiedad internamente se puede conseguir el certificado de gravámenes, pero hay una situación que quiero aclarar, se dice que desde el año 2019 ya está constando, cuando se hace transferencia de dominio, en número de predio como uno de los módulos, por decirlo así, para poder identificar un bien, no es tan así, y les digo por qué, desde hace tiempo, antes llamábamos hojas de renta cuando hacíamos transferencias de dominio, siempre en la hoja de rentas se ponía y se pone, hace décadas, el número de predio, eso requiere un esfuerzo enorme del Registro de la Propiedad, no es que desde aquí, desde el 2019 vamos para adelante, todas las escrituras hace 10, 20, 30 años o más tiene en la escritura, ahí está, el número de predio, ese es un esfuerzo administrativo gigante que tendría que hacer el Municipio, se dice que a 500.000 bienes, 900.000, 800.000 predios en Quito y cada uno debe tener el número de predio en su documentación interna, en la escritura; así que debe ser un esfuerzo enorme para el Municipio, ahí está, está en los documentos, está en la escritura el número de predio, así que es un trámite administrativo que se tiene que hacer, no puede ser que de aquí en adelante nomás, y las escrituras que están hace rato.

Pido que se tome en cuenta estas observaciones de mi parte, nada más señor Alcalde.

**Ingresa a la sesión el concejal Sr. Bernardo Abad, a las 11h32. (19 concejales).**

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



**Concejal Sr. Juan Manuel Carrión:** Gracias señor Alcalde, buenos días.

Colegas concejales y concejales, varios ustedes en este primer debate han hecho importantes e interesantes aportes y observaciones, y han dicho que lo que yo también hubiera querido decir, así es que no voy a repetir lo que ya se ha expresado, esto en honor al tiempo y al trámite diligente, también aquí, de los procesos que se ponen a nuestra consideración.

Nada más quisiera decir que no puede un mismo trámite tener tratamientos diferentes dependiendo de la discrecionalidad de un funcionario, eso es inadmisibile, eso atenta contra el tratamiento expedito, como debería ser, de los procesos municipales; nada más sintetizaré diciendo que esta ordenanza, sin lugar a dudas, como ustedes lo han dicho, favorece al administrado, favorece al ciudadano y por esa razón merece mi apoyo.

Nada más, gracia señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Con las intervenciones del concejal de Luis Robles, Andrea Hidalgo y Mónica Sandoval, vamos a dar por concluido este debate; concejal Luis Robles por favor.

**Concejal Sr. Luis Robles:** Gracias, buenos días señores, señoras.

Dentro del proyecto de ordenanza también está contemplado que se regularizará todo lo que son bordes de quebrada, sería bueno preguntar, ¿qué pasa si este borde de quebrada se le adjudicará a un propietario o si el propietario tendrá que donar al Municipio?, eso tendríamos que aclarar, respecto de la propiedad está claro que se debe hacer algo con los bordes de quebrada, pero la pregunta es, si esta tiene la adjudicación, ¿cómo será en términos de lindero?, el lindero a partir del borde de quebrada es el dueño o con todo el borde de quebrada, eso nos explica acá pero no está claro, si es importante que se lo vaya aclarando.

De los predios que están con afectación vial, hay trazados viales que de por vida están ahí, 20, 30 años y que no se logran ejecutar las vías, ¿qué pasa cuando se trata de estos predios?, ¿cómo van a atender?, esas dos inquietudes; hay otras cuantas en el artículo 7 respecto a lo mismo, las enviaré por escrito señor Presidente.

Muchas gracias.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Muchas gracias; concejala Andrea Hidalgo.

**Concejala Ing. Andrea Hidalgo:** Gracias Alcalde.



Solamente algo que me faltaba y creo que es importantísimo, para la buena gestión de la Dirección Metropolitana de Catastros en general y todas sus dependencias en las administraciones zonales considero que es fundamental que usted contemple, con la Administración General, que se pueda dar la renovación o contratar a los funcionarios que tienen a su cargo los distintos trámites en las administraciones zonales, son funcionarios ocasionales, pero que es fundamental que se pueda dar esta continuidad para que se cuente con el número de funcionarios para el despacho de los trámites, es fundamental Alcalde, y eso usualmente pasa y ha pasado todos los años, que no se da atención a ese tema y se olvidan de contratar a los funcionarios y la ciudadanía es la que pierde porque quedan rezagados los trámites.

En cuanto a la eficiencia para el mismo despacho, y lo digo con conocimiento de causa, este sistema GIS que tienen actualmente, sumado con las computadoras obsoletas en cuanto a sus memorias, claro, el sistema se pasa colgando, el sistema se cuelga, no carga rápido; entonces, para el tiempo de eficiencia en cuanto al despacho de los trámites es eterno; además, manejan un sistema pirata, no tienen licencias, Alcalde, no tienen licencias para nada, no tienen AutoCAD, y esto lo digo porque no es culpa de ustedes, la municipalidad desde la Administración General debe solucionar esto, es responsabilidad de la municipalidad, Alcalde, sino no vamos a mejorar tampoco, porque el software no acompaña, los equipos obsoletos tampoco; entonces, los funcionarios no tienen un indicador de eficiencia que vaya acompañado con estas herramientas de trabajo que les permite tener una gestión eficiente.

También han usado, los funcionarios, para darse modos, usan muchas veces programas de libre uso, pero también son pesados, esto complementario a la norma, si no le damos la herramienta al funcionario, pues se queda todo en voluntad, en intenciones.

Nada más eso Alcalde, para que se contemple dentro de lo que debe hacer la Administración, en función de sus competencias, y en cuanto a la asignación de recursos para que se pueda acceder a nuevos sistemas.

Gracias.

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

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Alcalde.

Sólo una aclaración sobre el tema de las licencias, si me gustaría aclarar, señora concejala, que en la Secretaria de Territorio todas las direcciones, incluida la Dirección de Catastro, tenemos las licencias de ArcGIS y ArcGIS Online, con las cuales generamos los visores y también tenemos un software, que no es específicamente AutoCAD, es algo parecido,



pero hay que hacer un control para que no ocurra nada, pero si tenemos y utilizamos licencias del Municipio.

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

**Sale de la sesión el concejal Abg. Eduardo Del Pozo, a las 11h40. (18 concejales).**

**Concejala Mónica Sandoval:** Gracias señor Alcalde.

Quiero hacer una precisión, mediante oficio No. 405, de 23 de marzo del 2021, el ex Alcalde asumió la iniciativa legislativa de este proceso que hoy se está tratando varios meses después, en el seno de la Comisión de Uso de Suelo serán analizadas cada una de las observaciones presentadas, lastimosamente, no es imposible convocar a una mesa de trabajo toda vez que esta ordenanza es de un trámite expedito, hay que aprobarla para beneficio de la ciudadanía; por lo tanto, están cordialmente invitados a la Comisión de Uso de Suelo para que puedan hacer eso de las intervenciones del caso.

Finalmente, el 90% de las observaciones están hechas por los señores concejales están enmarcadas en el procedimiento, en cómo se aplica, no en la norma sino en cómo se aplica, y eso le corresponde fundamentalmente al ejecutivo, la tarea del legislativo es darle el marco legal que es, precisamente, lo que hoy se ha puesto en consideración de ustedes.

Gracias señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Muy bien, con las observaciones que se han hecho en esta sesión, declaro conocido en primer debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatorio del Libro IV del Eje Territorial Libro IV.1 de Uso de Suelo, Título II de la Regularización de excedentes y diferencias de superficie de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de cálculo o de medidas, del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito.

**El Concejo Metropolitano de Quito, da por conocido en primer debate, la Ordenanza Metropolitana Reformatorio del Libro IV del Eje Territorial Libro IV.1 de Uso de Suelo, Título II de la Regularización de excedentes y diferencias de superficie de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de cálculo o de medidas, del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito.**

\*\*\*\*\*



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

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Si señor Alcalde, con su venia; antes me permito informar al señor concejal Corella y a las señoras y señores concejales que han sido superados los inconvenientes respecto de la información de los traspasos, en los días anteriores hemos sufrido algunas caídas del sistema, lo que seguramente ha dificultado que puedan estar a tiempo a disposición de ustedes.

El siguiente punto del día, señor Alcalde:

**VI. Primer debate del proyecto de “Ordenanza Metropolitana Reformativa 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.” (IC-O-CUS-2021-064).**

Preside la Comisión la señora concejala Mónica Sandoval.

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

**Concejala Mónica Sandoval:** Muchas gracias señor Alcalde.

Con fecha 08 de noviembre, la Comisión de Uso de Suelo conoció el proyecto normativo referente a los factores de corrección de la valoración del inmueble generados por diversas circunstancias que constan en la valoración de los inmuebles que luego se ven reflejados en una incidencia tributaria. Esta ordenanza también es de suma importancia, toda vez que su tratamiento tiene que estar ya en vigencia antes de la emisión de los impuestos prediales correspondientes al año 2022 y esto por la obligación legal que consta en el COOTAD de tener cada bienio una actualización del plano del valor del suelo.

Esta ordenanza de factores de corrección lo que va a permitir es tener una mejor valoración de los predios, aplicando ciertos factores que corrigen esta valoración y estas distorsiones que finalmente tienen una incidencia tributaria y lo que significan muchísimos reclamos de la ciudadanía, creo que es muy importante, especialmente algo que ustedes van a ver, que es, básicamente, los ejemplos que se pidieron, donde ustedes van a poder visualizar los beneficios o las bondades de este proyecto normativo.



Con su venia señor Alcalde, quisiera darle la palabra al arquitecto Vladimir Tapia, en su calidad de Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, para que haga la exposición del caso.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Por favor arquitecto Vladimir Tapia.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Gracias Alcalde, señoras y señores concejales.

En honor al tiempo simplemente mencionar que esta ordenanza históricamente de venía aprobando conjuntamente con la ordenanza que aprueba el valor del suelo, ahora se les aprueba de manera separada y es una ordenanza que necesariamente tiene que aprobarse, es imperante que se apruebe para empezar a tratar la ordenanza de valorización de suelo que tiene que salir hasta diciembre de este año, porque este tiene efectos tributarios; entonces es muy importante que se conozca.

Sólo como introducción, se han introducido dos factores más que en verdad tienen un beneficio de connotación social, la obsolescencia de construcción en relación a la falta de condiciones de hábitat de las viviendas, por ejemplo, falta de iluminación, falta de ventilación o falta de aplicación de reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, a las cuales se les aplica un factor a la baja que tiene una correlación casi directa con la construcción.

La segunda es en relación al factor de suelo agrícola residencial, que son básicamente suelos urbanos que se encuentran mayoritariamente dentro de las cabeceras parroquiales rurales, pero que mantienen su vocación agrícola, agro productiva; esto hubo unos reclamos, especialmente de las parroquias como Nayón, por ejemplo, a las que se les cobra excesivamente valores cuando algunos de estos lotes ya clasificados como urbanos mantienen todavía su vocación agro productiva, esto también tiene un factor a la baja que lo vamos a revisar y con eso poder dar paso a la ordenanza de valorización de suelo y a la tributación del próximo año.

Alcalde, para que hagan la exposición técnica.

**Ingresa a la sesión la concejala Sra. Paulina Izurieta, a las 11h45. (19 concejales).**

**Arq. Fernando Zamorano, Director Metropolitano de Catastro:** Gracias señor Secretario, señoras y señores concejales, señor Alcalde.

Siguiendo la misma dinámica de la presentación anterior, vamos a presentar los antecedentes, que un poco ya los habló el señor Secretario.



Procede con la explicación de la siguiente lámina:

## Reforma Ordenanza 007-2019



Por un  
Quito  
Digno

- Antecedentes
- Detalle de los factores a incluir
- Ejemplos de aplicación
- Conclusión

De cómo se dio esta separación de las ordenanzas de valoración, siendo que en los anteriores bienios se aprobaba una sola ordenanza; el detalle de los factores a incluir, un poco la explicación de cómo es este factor de obsolescencia y el factor agrícola; los ejemplos de aplicación y el debate y las conclusiones.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

## Reforma Ordenanza 007-2019



Por un  
Quito  
Digno

### COOTAD

**Art. 502.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, **los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.**

**Art. 516.-** Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, **los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.**

Según el artículo 502 de COOTAD, el cual establece que:



*“Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, que es uno, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.”*

Asimismo, el artículo 516 establece que:

*“Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.”*

Este fue el antecedente para lo cual, la Comisión de ese tiempo, tomó la decisión de hacer estas dos ordenanzas, la cual es la 007 del 2019, que aprueba los factores de corrección con estos antecedentes que expliqué, y la 008 que aprueba el valor de la tierra, el valor del suelo o las AIVA's.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**Reforma Ordenanza 007-2019**



<p>• Disposición General 5ta:</p> <p><i>“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.”</i></p>	<p>• Disposición General 6ta:</p> <p><i>“El Director Metropolitano de Catastro, en el plazo de 6 meses contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, deberá presentar un análisis técnico debidamente sustentado y probado, a fin de establecer la viabilidad de incorporar el factor de <b>Obsolescencia funcional</b>, mismo que deberá cumplir con lo establecido en la Disposición Cuarta de la presente Ordenanza”.</i></p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

En la disposición general quinta de la ordenanza 007, indica que:

*“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.”*

En el caso que se quiera incorporar nuevos factores. En la disposición general sexta de la ordenanza 008:

*“El Director Metropolitano de Catastro, en el plazo de 6 meses contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, deberá presentar un análisis técnico debidamente sustentado y probado, a fin de establecer la viabilidad de incorporar el factor de obsolescencia funcional, aquí nos pide esto, mismo que deberá cumplir con lo establecido en la Disposición Cuarta de la presente Ordenanza”.*

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**Reforma Ordenanza 007-2019**  **Por un Quito Digno**

La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda presenta la propuesta de Reforma de la Ordenanza Metropolitana 007-2019 correspondiente a la aprobación los Factores de Corrección del valor del terreno urbano, rural y edificaciones de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito añadiendo los Factores Puntuales:

- **Obsolescencia Funcional (construcción)**
  - **Agrícola Residencial (suelo)**

Es por eso que la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda presenta la propuesta de Reforma de la Ordenanza Metropolitana 007-2019, correspondiente a la aprobación los factores de corrección del valor del terreno urbano, rural y las edificaciones de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito, añadiendo los factores puntuales, que son:

- Obsolescencia Funcional, que tiene que ver con la construcción; y,
- Agrícola Residencial, que tiene que ver con el suelo.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



## Factor Obsolescencia Funcional



Por un  
**Quito**  
Digno

- La Obsolescencia hace referencia a la pérdida de valor del inmueble generado por adecuaciones incorrectas en las construcciones.
- Los sectores de la población con menores recursos económicos se ven en la necesidad de construir informalmente sin respetar las Normas de Arquitectura y Urbanismo que no permite funcionalidad en las construcciones.
- Existen bienes inmuebles en el DMQ que han cambiado la función, usos e instalaciones del diseño original, reduciendo dimensiones de ambientes por generar accesos improvisados, eliminando iluminación y ventilación natural.
- En la actualidad, la norma técnica de valoración no contempla un factor por obsolescencia funcional que ajuste la valoración de la construcción.



¿Qué es el factor de obsolescencia funcional?

Como ya dio, un poco, el antecedente el señor Secretario, la obsolescencia hace referencia a la pérdida del valor del inmueble generado por adecuaciones incorrectas en las construcciones.

Los sectores de la población con menores recursos económicos se ven en la necesidad de construir informalmente sin respetar las normas de arquitectura y urbanismo que no permite funcionalidad en las construcciones.

Existen bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito que han cambiado la función, usos e instalaciones del diseño original, reduciendo las dimensiones de los ambientes por generar accesos improvisados, eliminando la iluminación y la ventilación.

En la actualidad, la norma técnica de valoración no contempla un factor por obsolescencia funcional que ajuste la valoración de la construcción por estos temas de una falta de la calidad de la construcción.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



## Factor Obsolescencia Funcional



Por un Quito Digno



Para dar cumplimiento a las disposiciones de la ordenanza, se ha presentado en su momento, por parte del Director de Catastro de ese entonces, el informe, el estudio para genera este factor.

- El 08 de junio de 2020, con Informe Técnico No. GADDMQ-DMC-CCV-2020-0613-M;
- El 09 de junio de 2020, es aprobado por el Director de Catastro, como indica la propia disposición de la ordenanza; y,
- El 29 de agosto de 2020, la Dirección Metropolitana de Catastro envía al Concejo Metropolitano el estudio técnico GADDMQ-DMC-2020-03710-O.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

## Factor Agrícola Residencial



Por un Quito Digno

La Disposición Transitoria 3era de la Ord. Metropolitana No. 008-2019 determina:

*“La Dirección Metropolitana de Catastro en el plazo de treinta días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza desarrollará la metodología de cálculo del valor de suelo para los predios donde se desarrollen actividades agro productivas, cuya clasificación de suelo sea urbana. Esta metodología se aplicará únicamente hasta la aprobación de la ordenanza del Plan de Uso y Gestión de Suelo”.*

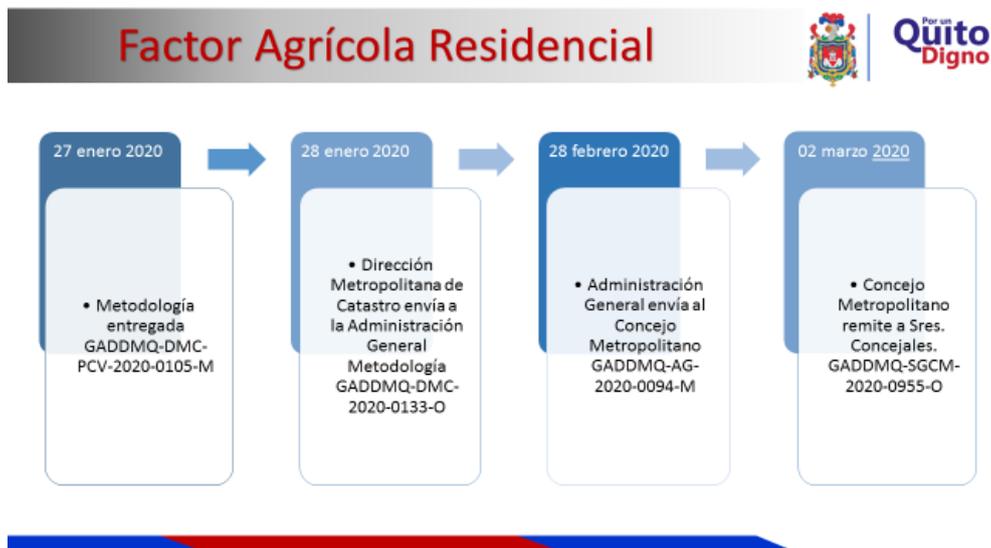


¿Qué es el factor agrícola residencial, de qué trata?

Aquí está la disposición que se da en la transitoria tercera de la Ordenanza 008, en la cual indica que:

*“La Dirección Metropolitana de Catastro en el plazo de treinta días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza desarrollará la metodología de cálculo del valor de suelo para los predios donde se desarrollen actividades agro productivas, cuya clasificación de suelo sea urbana. Esta metodología se aplicará únicamente hasta la aprobación de la ordenanza del Plan de Uso y Gestión de Suelo”.*

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Asimismo, para dar cumplimiento a los estudios y a los informes técnicos.

- El 27 de enero de 2020, se presenta la metodología con oficio GADDMQ-DMC-PCV-2020-0105-M;
- El 28 de enero de 2020, la Dirección Metropolitana de Catastro envía a la Administración General la metodología con oficio GADDMQ-DMC-2020-0133-O;
- El 28 de febrero de 2020 la Administración General envía al Concejo Metropolitano con oficio GADDMQ-AG-2020-0094-M; y,
- El 02 de marzo de 2020 el Concejo Metropolitano remite a los señores concejales con oficio GADDMQ-SGCM-2020-0955-O.

Con lo que se da cumplimiento al envío del informe y el estudio para a incorporación de estos factores.



Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**Reforma Ordenanza 007-2019**



Por un  
**Quito  
Digno**

## EJEMPLOS DE APLICACIÓN DE NUEVOS FACTORES

Eso es un poco el resumen de cómo se da la incorrección de estos factores, desde dónde se pide la inclusión de estos nuevos factores en esta ordenanza específica que trata los factores de corrección, ya que en las próximas semanas trataremos la ordenanza de la valoración del suelo, para lo cual nosotros estamos trabajando en ello y que será la base para el cálculo de los impuestos prediales del siguiente bienio.

Para dar cita los ejemplos de aplicación, con ejemplo reales de cómo se aplicarían estos factores de corrección, le voy a invitar a mi jefa de la Unidad de Valoración, la arquitecta María Belén Cueva.

**Arq. María Belén Cueva, Funcionaria de la Dirección de Catastros:** Muy buenos días señor Alcalde, señores concejales.

Para la aplicación de los factores que ya ha explicado el arquitecto Fernando Zamorano, los dos factores, primero vamos hacer unos ejemplos del factor de obsolescencia funcional.

En la obsolescencia funcional hemos calificado 3 características de los bienes, en los cuales se podría aplicar estos factores de corrección.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



## Factor Obsolescencia Funcional



Por un Quito Digno

Inadecuada iluminación y ventilación



Escaleras no funcionales



Circulación no funcional



Los bienes podrían tener inadecuada iluminación y ventilación directa, natural; igual podrían tener escaleras no funcionales y circulación también no podría ser funcional, es decir, que en los tres casos no cumplen con las normas establecidas en las normas de arquitectura y urbanismo en los anchos mínimos, en las dimensiones mínimas requeridas, por lo que calificarían los bienes inmuebles para que sean aplicados a estos factores de corrección.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

## Factor Obsolescencia Funcional



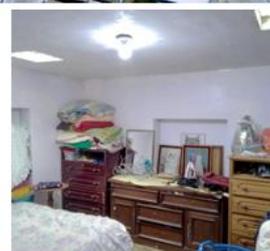
Por un Quito Digno

### INADECUADA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

**PREDIO: 3658144**  
**UNIDAD CONSTRUCTIVA 001-001-001**



AVALUO UNIDAD CONSTRUCTIVA	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	25.341,12 USD	24.580,89 USD	3 %
AVALUO TOTAL PROPIEDAD	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	43.029,15 USD	42.268,92 USD	1,8 %



Vamos a ver unos ejemplos claros de la inadecuada iluminación y ventilación, tenemos el ejemplo de un predio; el predio 3658144, en este predio en la Unidad Constructiva 001-001-001 se ha aplicado este factor a la unidad constructiva porque este factor de



obsolescencia aplica a las unidades constructivas en las que califique la inadecuada iluminación, ventilación, circulaciones y escaleras.

En este caso, la unidad constructiva tiene un avalúo de \$25.341,00 dólares, aplicándole el factor tendría un decremento al valor de \$24.580,89 dólares, la valoración sólo de la unidad constructiva y tenía una variación, un decremento del 3%; en el avalúo total del predio igual se vería a la baja el avalúo, este predio tienen un avalúo actual de \$43.029,00 dólares, con la aplicación del factor bajaría a \$42.268,00 dólares.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**Factor Obsolescencia Funcional**

**INADECUADA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN**

**PREDIO: 13322**  
**UNIDAD CONSTRUCTIVA 001-001-002**

AVALUO UNIDAD CONSTRUCTIVA	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	34.611 USD	33.573 USD	3 %

AVALUO TOTAL PROPIEDAD	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	161.125 USD	160.087 USD	0,6 %



Logo: **Por un Quito Digno**

De igual manera en el mismo caso, el previo 13322, si le aplicamos este factor por tener una inadecuada iluminación, ventilación, actualmente la Unidad Constructiva 001-001-002, tiene un avalúo de \$34.611,00 dólares, al aplicarle el factor bajaría su valoración a \$33.573,00 dólares en el avalúo total de la propiedad; acordémonos que el avalúo total suma todo lo que es construcciones y terrenos adicionales constructivos e instalaciones especiales, en este caso, el avalúo de \$161.125 bajaría a \$160.087,00 dólares que es un decremento en el avalúo.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



## Factor Obsolescencia Funcional



Por un Quito Digno

### ESCALERA NO FUNCIONAL

**PREDIO: 67510**  
**UNIDAD CONSTRUCTIVA 001-001-001**



AVALUO UNIDAD CONSTRUCTIVA	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	57.828 USD	56671 USD	2 %

AVALUO TOTAL PROPIEDAD	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	109.997 USD	108.841 USD	1,1 %

El siguiente punto que hemos considerado son escaleras no funcionales, que también tenemos varios ejemplos en bienes en el Distrito Metropolitano de Quito; en este caso, la escalera no cumple con la dimensión mínima que están establecidas en la norma, este es un caso, el predio 67510 en la Unidad Constructiva 001-001-001, el avalúo inicial de la unidad constructiva es 57.828, aplicándole el factor que se ha entregado con el estudio correspondiente pasaría a un avalúo de \$56.671,00 dólares, el avalúo de la propiedad tiene una incidencia a la baja, un avalúo inicial de \$109.997,00 dólares con la aplicación del factor bajaría a un avalúo de \$108.841,00 dólares que es una variación el 1.1%.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

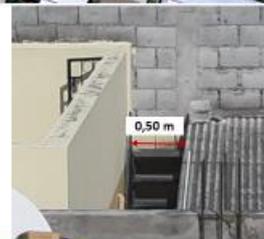
## Factor Obsolescencia Funcional



Por un Quito Digno

### ESCALERA NO FUNCIONAL

**PREDIO: 343763**  
**UNIDAD CONSTRUCTIVA 002-001-001**



AVALUO UNIDAD CONSTRUCTIVA	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	22.806 USD	22.350 USD	2 %

AVALUO TOTAL PROPIEDAD	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	122.957 USD	122.501 USD	0,4 %

En este mismo caso, otro ejemplo que tiene unas escaleras tiene de 50 centímetros de ancho, que no cumple con las especificaciones de la norma, aplicándole el factor de



corrección en la Unidad Constructiva 002-001-001, tiene un valor inicial de avalúo de 22.806, con la aplicación del factor de obsolescencia bajaría a un avalúo de 22.350, es una variación en el avalúo en menos, teniendo igualmente una incidencia en el avalúo total de la construcción, un avalúo inicial de 122.957 al avalúo total ya con la aplicación del factor a 122.501.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**Factor Obsolescencia Funcional**

**CIRCULACION NO FUNCIONAL**  
**Factor = 0,99**

**PREDIO: 393461**  
**APLICA A TODAS LAS UNIDADES CONSTRUCTIVAS**

AVALUO UNIDAD CONSTRUCTIVA	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	93.853 USD	92.915 USD	1 %

AVALUO TOTAL PROPIEDAD	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	112.074 USD	111.136 USD	0,8 %



Este es el otro factor, es de circulación no funcional, en este caso el predio 393461, en este caso la circulación no funcional aplica en todas las unidades constructivas no sólo a la específica en donde se observa esto, sino considerando que la circulación es beneficio para todas las construcciones dentro del lote, se aplica en todas las unidades constructivas.

En este caso al aplicar el factor se ve un decremento en el avalúo, tanto en la construcción como en el avalúo total del inmueble; en la construcción tiene 93.853, hay un decremento a 92.915, y en el avalúo de la propiedad de igual manera de \$112.074,00 dólares a \$111.136,00 dólares habiendo un decremento, este factor es decremento, todos los valores van a ser a la baja.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



## Factor Obsolescencia Funcional



Por un Quito Digno

### CIRCULACION NO FUNCIONAL

**PREDIO: 39179**

**APLICA A TODAS LAS UNIDADES CONSTRUCTIVAS**

AVALUO UNIDAD CONSTRUCTIVA	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	392.762 USD	388835 USD	1%

AVALUO TOTAL PROPIEDAD	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	448.048USD	444.121 USD	0,9%



En este predio, de igual manera en la circulación no funcional aplica a todas las unidades constructivas del predio 39179; el avalúo inicial de las construcciones es de \$392.762,00 dólares, aplicándole el factor baja a \$388.835,00 dólares el avalúo de la propiedad, el total sumado terreno y construcción también se ve afectado por esta baja del avalúo de \$448.048,00 dólares a 444.121,00 dólares, habiendo un decremento del 0.9%.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

## Factor Agrícola Residencial



Por un Quito Digno

El factor residencial agrícola se aplicará únicamente para valoración de **casos puntuales** que cumplan con las siguientes características:

1 Que sean lotes en **unipropiedad** en **zonas urbanas**.



2 Que en los predios desarrollen actividades **agro-productivas**, verificado por los técnico catastrales



3 Que la superficie del lote supere el tamaño de la Unidad de Producción Agropecuaria (UPA), es decir, que sea **mayor a los 500 m2**.



En cuanto al factor agrícola residencial, este factor, como ya se había explicado, es para aplicación en casos puntuales en los predios que cumplan tres características principales; el uno, que tiene que ser lotes de unipropiedad, que deben estar dentro de una zona urbana, deben ejecutar dentro de este predio actividades agro productivas, que será



verificado por un técnico catastral con una visita de campo y que la superficie de ese predio no podrá ser inferior a 500 metros.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**Factor Agrícola Residencial**  **Por un Quito Digno**

**PREDIO: 3672936**

AVALUO TERRENO	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	73.458 USD	69.785 USD	5 %

AVALUO TOTAL SUELO + CONSTRUCCIÓN	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	73.458 USD	69.785 USD	5 %



En este caso igual presentamos unos ejemplos, predios que se han verificado que en el lugar hacen actividades agro productivas, como se pueden ver en las imágenes, en este caso aplicando en factor de corrección; este factor de corrección es al suelo, al terreno, en este caso avalúo del terreno actualmente está 74.458,00, con la aplicación del factor bajaría a 69.785,00 dólares, hay una variación del 5% y el avalúo total también se ve afectado a la baja, en este caso el predio no tiene ninguna construcción, entonces mantiene el mismo avalúo solo del terreno.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**Factor Agrícola Residencial**  **Por un Quito Digno**

**PREDIO: 3666183**

AVALUO TERRENO	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	987.588 USD	938.209 USD	5 %

AVALUO TOTAL SUELO + CONSTRUCCIÓN	ACTUAL	CON APLICACIÓN DE FACTOR	VARIACIÓN %
	1'040.706 USD	991.327 USD	4,7 %





El último ejemplo que podemos presentar es un predio que está ubicado en la zona urbana, que hace actividades agro productivas, tal como se puede ver en la imagen, está junto a un conjunto habitacional, pero ahí diferencia, en el uno el destino económico es habitacional y en el predio que está a lado se hace actividades agro productivas; entonces, aplicaría al predio que sí tiene los tres requisitos mínimos.

En este caso el avalúo inicial es de \$987.588,00 dólares, con la aplicación de este factor bajaría \$938.209,00 dólares, una variación del 5%, y como en este caso su hay unidades constructivas también se la ha sumado en el avalúo total el suelo y construcción, el avalúo inicial era de \$1'040.706, con la aplicación del factor bajaría a \$991.327,00 dólares.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Muy bien, muchas gracias; tiene el uso de la palabra la concejala Soledad Benítez.

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** Muchas gracias.

Tengo algunas preocupaciones que quería poner a consideración, y mi pregunta, sobre todo la primera, al Secretario de Territorio y al señor Procurador, bien leía el Director de Catastro la disposición transitoria tercera de la ordenanza 08, no voy a leerla toda porque ya lo leyó, pero la parte final que dice que;

*“Esta metodología se aplicará únicamente hasta la aprobación de la ordenanza del Plan de Uso y Gestión del suelo.”*

Siendo importante que el factor, siendo importante estos factores a ser considerados, mi preocupación es legal, si nos dice que era aplicable únicamente, así está propuesta la ordenanza, y son mandatorias las normas, únicamente hasta antes de la aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo, hoy nos estamos plantando esto, me preocupa, esa es mi primera preocupación, y como digo, quiero preguntarle al Secretario de Territorio y al señor Procurador.

Otra de las preguntas son las siguientes, quiero averiguar si se ha hecho una evaluación de la aplicación de los casos específicos determinados en la disposición general tercera de la ordenanza 007, ahora contenidos en el Código Municipal, ya que, en base al análisis solicitado por el Concejo Metropolitano en ese entonces, también se los debería incluir en la ordenanza.

La siguiente preocupación y también consulto si se cumplió con la disposición general séptima sobre la creación de un observatorio local del valor del suelo y edificaciones, de conformidad con el Acuerdo Ministerial No. 029, de no ser así se debería explicar que ha hecho la Dirección de Catastro y además volverlo a plantear en la normativa para que se dé cumplimiento a esta tan importante determinación en esta norma nacional, para tener



un catastro y valoraciones más precisa y reales, que al final también son la base para la determinación del impuesto predial, para lo cual en la propuesta que se plantee se debe establecer un plazo para su cumplimiento.

La última, para los ejemplos que se citan en el informe técnico de la Dirección de Catastro es importante que se indique que factor se está aplicando; además, se deberán exponer otros ejemplos que se hayan hecho en base al análisis de los casos específicos de la ordenanza 007, ahora contenida en el Código Municipal.

Hasta ahí, muchas gracias Santiago.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Gracias hay unas dos preguntas importantes, las otras son observaciones que se van a ir analizando.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Gracias Alcalde.

El tema es, señora concejala, de la disposición en la que se establece que esta metodología se aplicará únicamente hasta la aprobación de la ordenanza del Plan de Uso y Gestión de Suelo, esta disposición la analizamos de manera legal y el Plan de Uso y Gestión de Suelo no define temas de valoración de suelo, define temas de aprovechamiento urbanístico y diferentes condiciones como los estándares que los habíamos visto, pero no temas de valoración.

Eso fue, desde nuestra perspectiva, tal vez una inobservancia al redactar esta disposición en la que, finalmente, no porque el PUGS ya esté aprobado vamos a dejar de aprobar factores y ordenanza de valorización de suelo; entonces, en verdad este último párrafo de la disposición tercera, desde nuestra perspectiva, no es aplicable, pues cada bienio vamos a tener que volver a hacer los análisis de valorización del suelo, pues el PUGS tiene unos candados de 4 y 12 años, pero los valores del suelo son mucho más dinámicos y evolucionan mucho más rápido en la ciudad y por eso se lo revisa cada 2 años; entonces, es independiente la aprobación del PUGS y se tendrán que seguir aplicando cada 2 años aprobados por el Concejo Metropolitano.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Por favor, audio para la concejala Soledad Benítez, por favor.

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** Muchas gracias.

Estando de acuerdo con lo que señala e insistiendo en que los factores son importantes, creo que hay que generar o inventar una propuesta en el marco legal, porque no podemos hacer algo que sea ilegal; entonces, yo sé que se puede hacer, yo digo, no



podemos ajustar algo a lo que está fuera de la norma, pero si nos podemos plantear tal vez una iniciativa de Catastro, puede ser por ejemplo, y no hacer fuera de lo que establece la norma, ajustemos en términos legales porque hay un vacío, no es que no se lo deba hacer, se lo debe hacer y se debería ajustar legalmente un procedimiento o una iniciativa como debería corresponder; por ejemplo, el título de la norma como estamos planteando no tienen un similar en el Plan de Uso y Gestión de Suelo; entonces, ¿cómo ajustamos eso?, eso sólo lo planteo ahí, les corresponderá a ustedes como técnicos dar una solución a este tema.

Muchas gracias Santiago.

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

**Mgs. Sandro Vallejo Aristizabal, Procurador Metropolitano:** Buenos días señoras concejales, señores concejales.

Sobre el tema puntal, el comentario, la observación de la señora concejala es muy pertinente, ahí más de la explicación técnica, obviamente, de que no habría una contradicción con el PUGS en sí mismo porque no estaría dentro del ámbito de regulación del PUGS el tema que se está normando, es un tema técnico en particular; dentro del ámbito normativo si habría una eventual contradicción porque hay una norma de ordenanza municipal que establece una condición, pero al ser una ordenanza municipal la que está definiendo esto, no existiría un conflicto de legalidad o de jerarquía, pero si la necesidad de que se aclare, creo que en esa línea lo que cabría es, eventualmente, dejar muy claro que la norma de la ordenanza 08 o se reforma o se deroga en ese aspecto, porque efectivamente tal como está habría esta contradicción normativa.

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

**Concejal Dr. René Bedón:** Muchas gracias.

Un punto respecto a esto que acaba de mencionar la concejala Benítez, yo concuerdo completamente, si la ordenanza 007 dice exactamente *“esta metodología se aplicará únicamente hasta la aprobación de la ordenanza del Plan de Uso y Gestión de Suelo”*, significa que hasta ese día va a llegar la metodología cuando ya se apruebe el régimen del suelo, hasta ese día, independiente que se vayan aprobando por bienios.



Sí creo que es importante que haya la derogatoria expresa y no nos cuesta nada, poner sólo una norma que diga *“se deroga desde esta metodología se aplicara al uso gestión del suelo a efectos de que pueda funcionar adecuadamente”*, creo que es necesaria una derogatoria expresa de esa parte.

Segundo, aprovechando esta norma que debería ponerse, creo que es importante también corregir ahí la contradicción entre el factor agro productivo y factor agrícola residencial, porque el factor agrícola residencial está previsto en el PUOS y que ahora se denomina factor agro productivo, entiendo que ahora tenemos que poner ese factor, pero aprovechando esta norma derogatoria debería ponerse que a partir de la expedición del PUGS lo que se diga agrícola residencial se entenderá como agro productivo y así zanjamos estas discusión, Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Muy bien, muy claro, por favor concejal Juan Carlos Fiallo.

**Concejal Mgs. Juan Carlos Fiallo:** Gracias señor Alcalde.

Sólo un punto de información, ¿cómo garantizamos que el factor de obsolescencia funcional no sea discrecional al técnico que lo pueda evaluar?, es decir, qué vamos a determinar como medida específica, las normas técnicas, las normas de arquitectura, qué es lo que se tiene que definir ahí, porque si no yo como técnico puedo decir cualquier cosa, puedo ver, qué sé yo, la dimensión del dormitorio no calza, puedo poner cualquier factor, solamente, ¿cómo vamos a determinar técnicamente eso?

Gracias señor Alcalde.

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

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Si, justamente concejal, lo que se aplica es el cumplimiento de las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, dentro de estas, justamente, se marca las medidas mínimas para asegurar habitabilidad, que sea habitable; entonces, si no se cumple eso es ahí donde se aplica este factor, se basa en una normativa ya aprobada que son las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo para evitar discrecionalidad.

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



**Concejala Ing. Andrea Hidalgo:** Gracias Alcalde.

Realmente considero que, si bien es cierto, es importante fijar factores dentro del cálculo, me preocupa que sobre el factor agrícola residencial no se conoce el universo de los predios donde se aplicaría este factor, no se ha evaluado el impacto que esto va a tener, se debe definir a cuántos predios se aplicaría y se deberá verificar si tiene un tipo de cultivo a través de inspecciones, porque el actual sistema no tiene una fotografía actualizada; entonces es muy difícil a través de esta ortofoto, que se tiene al momento, identificar esta situación.

Se tiene que establecer un rango al tamaño del lote para poder establecer este factor, no se debe aplicar a cualquier lote y esto debe ser compatible con lo aprobado en el uso de suelo en el PUGS. Sobre el factor obsolescencia funcional, el modelo de valoración está definido a recorridos masivos o trámites puntuales, el actual modelo está concebido para una revisión exterior de la propiedad y eso es importante, aquí le disgrega por unidades constructivas y, todos conocemos, por temas de seguridad la ciudadanía no permite el libre ingreso a su propiedad de cualquier persona que golpea la puerta nada más y que le solicita el ingreso, esto quiere decir que para el tema de la valoración simplemente se hará de manera exterior de la propiedad, es decir, va a estar sujeto a una discrecionalidad, va a ser un tema subjetivo por parte quien visite los inmuebles.

En estos recorridos es difícil que se pueda determinar estas características de las construcciones, los funcionarios de años cuentan estas experiencias, no es algo que me estoy inventando, es muy difícil intentar ingresar a los predios y determinar que este factor sea realmente aplicable; sería prácticamente imposible, en ese sentido, que pueda tenerse una claridad en cuanto a la aplicación de este factor, se va a necesitar vehículos para estas inspecciones, se va a necesitar, no solamente los funcionarios que actualmente están en la Dirección Metropolitana de Catastro, sino la contratación de funcionarios adicionales, porque los actuales despachan trámites, atienden cosas de escritorio; entonces si es importante que se haga un verdadero análisis de la aplicación real de este factor.

Creo que hay que preguntarse ¿cuál es el impacto?, ¿a cuántos predios se realizará estas valoraciones?, en Quito hay alrededor de 950.000 predios y se debe determinar el universo de predios a los que se va a aplicar este factor, si es menor del 1% qué sentido tiene hacer esta valoración y perder tiempo y dinero de la municipalidad en hacer todo este levantamiento de información para aplicar, como digo, por ejemplo, al 1% de todos estos predios, costo beneficio. Mientras más factores pongamos se carece el costo de los evaluadores, y esa es la realidad para todo el levantamiento de la información que se requiere, ¿a cuántos predios se van a beneficiar o se beneficiarían con estos factores?, creo que debemos, en este caso, legislar sobre el 0.067% de la población, habiendo 110.000



predios que requiere urgente una revisión porque no están catastrados y que ya han sido observados por Contraloría, es algo poco práctico Alcalde.

Sobre estos 110.000 predios debemos hacer algo y así mismo aunar los esfuerzos a los levantamientos catastrales integrales de todo el Distrito; creo que aquí es importante hacer una evaluación del costo beneficio con la creación, la aplicación de estos factores.

Gracias.

**Sale de la sesión el concejal Sr. Bernardo Abad, a las 12h16. (18 concejales).**

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Supongo, señor Secretario, que todas estas inquietudes que plantea la concejala Andrea Hidalgo debe estar en el informe.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Totalmente, si me permite Alcalde, puedo hacer algunas puntualizaciones.

Gracias concejala por las observaciones; primero, mencionar que la incorporación de estos dos factores adicionales se da por el cumplimiento de una disposición en la ordenanza, esto lo aprobó el Concejo Metropolitano; entonces, se da cumplimiento a eso y se incorporan estos dos factores adicionales, pero se ha hecho el análisis de cómo hacer una aplicación real, por ejemplo, en el tema del factor agrícola residencial, que en verdad es agro productivo, como lo mencionó el concejal René Bedón, nosotros estamos previendo eso y por ello adquirimos un nuevo dron; este nuevo dron que es mucho más tecnológico del que ya teníamos, donde puede generar imágenes sobre las zonas urbanas, que son las que nos interesan, y en las que se pueden generar distorsiones de valoraciones excedentes cuando los predios son agro productivos, esto lo puede hacer progresivamente la Dirección Metropolitana de Catastro, para ir incorporando ese valor en la valoración.

Entonces, si tenemos los insumos necesarios para hacerlo, no necesariamente ahora vamos a trabajar en el tema de adquirir camionetas y contratar más gente, estamos completamente convencidos que esa no es forma de trabajar, sino incorporar tecnología, y eso es lo que hemos hecho, hemos adquirido un dron, podemos sacar nuevas ortofotos actualizadas, casi semanalmente, y hacer las comparaciones determinando cuáles son los lotes que tienen esto; además, tenemos una aglomeración de estas realidades, como mencioné, la parroquia de Nayón, otras en Calacalí, etc., donde podemos dar prioridad a ese tipo de realidades.

El tema de obsolescencia, se da primero por la petición de los usuarios hacia el factor de obsolescencia, en la cual, si hay una petición expresa de parte del administrado se tendrá



que hacer la inspección, incluso dentro de la vivienda, porque es una petición expresa del administrado, y también queremos ligarle hacia la operatividad de la Ordenanza de Regularización de Construcciones Informales, cuando esta ordenanza ya empiece a aplicarse, que lamentablemente hasta ahora no se puede aplicar, después de dos años de ser aprobada, podremos tener el insumo necesario, por parte de las entidades colaboradoras, de cuáles son las viviendas que cumplen o no, y puede aplicarse directamente este factos sin tener que hacer, necesariamente, una inspección dentro de las viviendas, sino ligar todos estos temas de aplicación de normativa.

Entonces, de esa manera vamos a tener una aplicación directa y también podemos tener el cálculo real del impacto de cuantos predios pueden ser aplicables a esto; de nuevo, con la aplicación de todas estas estrategias que estoy mencionado.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Un punto de orden, audio para la concejala Andrea Hidalgo, por favor.

**Concejala Ing. Andrea Hidalgo:** Gracias Alcalde.

En base a lo expuesto en este momento, me gustaría saber, que me digan cuántos predios se beneficiarían, porque si ya tienen el número exacto, y eso debe estar dentro de los análisis muy claros para la generación de estos dos factores; entonces, si me pudieran responder en este momento, porque no estaba dentro de la información que se nos ha remitido, cuántos predios se beneficiaría, por favor.

Gracias.

**Ingresar a la sesión el concejal Abg. Eduardo Del Pozo, a las 12h19. (19 concejales).**

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Concejala, lo que acabo de mencionar es, justamente, que el catastro tiene una evolución constante, al momento si podemos tener una estadística.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Pueden hacer llegar, por favor, inmediatamente.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** La podemos conseguir y hacer llegar concejala.

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



**Concejala Mónica Sandoval:** Muchas gracias señor Alcalde.

Creo que aquí quizás hay un mal entendido en qué es lo que motiva la norma; la norma no es para beneficiar a alguien en particular, se me ocurre 10 predios que tengan agrícola residencial o algo, no sé tengo la sensación de que se está entendiendo así, y no es así; lo que estamos haciendo es cumpliendo con la norma, aquí el ente rector es el MIDUVI; el MIDUVI el 12 de mayo de 2020 emitió un acuerdo ministerial diciendo, ustedes señores Municipio cumplan con esto, o sea, esta no es una ordenanza a la carta, y qué dice claramente, en el literal e) del artículo 34 del citado acuerdo ministerial dispone que:

*“Se debe individualizar el valor de cada predio, o sea el avalúo catastral, incluso lo ponen entre comillas, aplicando los factores necesarios en función de las características intrínsecas de cada predio.”*

Porque no podemos hacer una valoración plana, o sea, todos los que están en la González Suárez cuestan tanto, todos los que están, no sé, en la avenida Solanda cuestan tanto, no es así, tiene que hacerse constar el valor individual de cada predio. El literal e) del artículo 37 del mismo acuerdo ministerial:

*“Respecto del valor individual del suelo o individualización predio dispone que, o sea es obligatorio, para determinar el valor individual del predio se deberá partir del valor base del suelo en la zona homogénea del sector, y aplicar factores de corrección, que son precisamente los que estamos haciendo aquí, tomando en cuenta las características topográficas, geométricas, de accesibilidad a determinados servicios municipales establecidos en el marco legal vigente.*

*Además, se considerará los deméritos, que es lo que estamos aprobando aquí, es decir, los factores de descuento, por afectaciones, bordes de quebrada, ubicación, riesgo geológico, volcánico, entre otras del predio que se definan dentro de los Municipios.”*

La ordenanza 007, que fue aprobada aquí, en este Concejo Metropolitano del 2019, la primera vez que actualizamos el valor del suelo, es claro lo que dice aquí, la disposición general quinta de esta ordenanza establece:

*“En el caso de necesitar incorporar nuevos factores, que es el ejercicio normativo que estamos haciendo en este instante, la Dirección Metropolitana de Catastro realizará la propuesta en base al análisis técnico, que es lo que nos han presentado aquí, debidamente sustentado y probado, el mismo que deberá ser presentado para conocimiento y aprobación del Concejo a través de una reforma a la presente ordenanza.”*

No pretendemos violar nada, la ordenanza 008, a la que hacían referencia, esta se va a cambiar, señores, porque nos toca, porque cada bienio toca cambiar, y esa es la siguiente, pero para establecer la valoración que se va a presentar al Concejo para la sustitución de



esta 008, necesitamos los valores de descuento, que son precisamente los que la norma nos manda a poner y los que, obviamente, beneficiarán a la ciudadanía, no quisiera entender que quizás se está entendiendo que pretendemos beneficiar a un sector en particular, lo que hacemos es cumplir con la norma.

Gracias.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Gracias, muy clara su explicación concejala Mónica Sandoval; tiene el uso de la palabra el concejal Juan Manuel Carrión.

**Concejal Sr. Juan Manuel Carrión:** Gracias señor Alcalde.

No es necesario, las inquietudes que tenían han sido debidamente absueltas con la intervención de la concejala Sandoval y con la previa del señor Secretario.

Gracias.

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

**Concejal Sr. Luis Robles:** Muchas gracias por la palabra.

A partir de la ordenanza 007 del 2019 en la parte rural se vive una verdadera pesadilla por no haber considerado factores tan importantes como la ubicación geográfica y se dieron algunos trámites que los hicimos con el Secretario de Territorio cuando presidía la Comisión el compañero concejal, todos estos trámites fueron en vano porque siguen con la pesadilla de haber sido puesto un avalúo que no les corresponde, la zona rural tiene muchos predios sin ubicación geográfica y eso significa que hay que corregir, me parece muy oportuno en esta ordenanza.

Por ello primero debe hacerse un punto de referencia, que no está contemplado acá, a todos los predios sin ubicación geográfica sobre el cual sentar el avalúo catastral; este punto de referencia se cometió un error y se puso la cabecera parroquial como punto de referencia a los predios no georreferenciados, eso sería lo primero que tendríamos que aportar para este cuerpo normativo.

Lo segundo es revisar todos avalúos que tenemos al momento del año 2020 y 2021 que no han podido pagar los impuesto, es impagable los impuestos que se les ha impuesto, por eso son impuestos, en el año 2020 no fue pagable, en el año 2021 no fue pagable y no es 1 o 2 predios, son más de 1.000 predios que están con ese problema, sin ubicación geográfica y sin poder pagar; entonces, importantísimo que en este cuerpo normativo



haya una transitoria, que se hará a todos estos el avalúo respectivo, revisando lo que se ha hecho en el 2020 y el 2021.

Tercero, se debe mantener un promedio de los predios, y este promedio debe ser una forma de pagar no sólo pensando en un predio desde la cabecera parroquial, sino desde el promedio de la zona, eso también es un aporte que es muy necesario ponerlo en este cuerpo para poder solucionar lo se ha hecho como normativa errónea en el año 2019 con la ordenanza 007 y que de ahí en adelante significó fuertes problemas para los vecinos que tienen allá sus tierras sin ubicación.

Eso nada más, muchas gracias.

**Sale de la sesión la concejala Ing. Andrea Hidalgo, a las 12h27. (18 concejales).**

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Gracias concejal Robles, justamente en el proyecto de ordenanza que vamos a presentar, de avalúos de previos, vamos a corregir los predios no dibujados; con las intervenciones del concejal Luis Reina, René Bedón, Paulina Izurieta y Marco Collaguazo, vamos a dar por terminado este primer debate.

Tiene el uso de la palabra el concejal Luis Reina.

**Concejal Luis Reina:** Buenas tardes.

Estos factores de corrección principalmente dónde van a tener incidencia, por lo general dónde hay obsolescencia de construcción, en los grandes barrios periféricos de Quito; el otro factor en los pequeños productores de alimentos que subsidian al gran capital que tiene el trabajo asalariado.

De los ejercicios que acaban de mostrarnos, de verdad, es bastante conservador los parámetros que se han visto, las rebajas son insignificantes, voy a repetir, siempre he dicho que no podrá se popular ante los que controlan los medios de difusión el aplicar y obtener recursos propios de los municipios en los municipios, que pague quien más tiene y que se mejore los ingresos propios de cada municipio, esa es la tarea, pero ellos son los que contralan la opinión publicada y, por lo tanto, con opiniones publicadas controlan la opinión pública.

Me parece, y voy a repetir, concuerdo con la concejala Andrea Hidalgo, no es a la carta tampoco, pero por tener un impacto en los ingresos la ley manda, ordena, no cierto abogados, que cuando se hace reformas que afecta a los ingresos y a los gastos se debe presentar un informe de impacto, eso es obligatorio, por lo tanto, no es que estamos pidiendo que el listado de los lotes que van a ser beneficiados sino que se haga el estudio



de impacto para conocer cuáles van a ser los resultados, y repito, siento que es bastante conservador y, claro, como es una medida para quienes producen alimentos y para quienes viven en los barrios periféricos siento que, concordando con Luis Robles, que también hay que vender la finca para pagar los impuestos, esto es lo que se está manteniendo.

Me parece interesante en cuanto a cuando presidía la Comisión de Comercialización, ahora felizmente soy miembro de la Comisión de Codificación, pero ahí se encuentra que hay unos bienes municipales en los centros comerciales del ahorro que no se pueden vender, y creo que hace falta también hacer un ejercicio de aplicar unos factores de ubicación, porque no es el mismo valor así tengan los mismos metros si está a la puerta de entrada de estos grandes centros comerciales, si está al fondo de los centros comerciales.

Creo que hay que incorporar un factor y aprovechar esta ordenanza para tratarlo, factor de ubicación, de localización y que no necesariamente son de obsolescencia ni de carácter agrícola; entonces, para sistematizar pido que también se analice la posibilidad de esos análisis para los bienes inmuebles de los centros comerciales del ahorro, a fin de que genere unas condiciones de comercialización.

Dos, pido que la fórmula sea más profunda, porque los impactos, los resultados que se consigan no son decisivos y no atienden a una situación particular que están situados en los barrios periféricos y en los productores de alimentos.

Muchísimas gracias

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

**Concejal Dr. René Bedón:** Muchas gracias señor Alcalde.

Efectivamente, este tema de los valores de corrección es importante entenderlo, porque no es una desvalorización del predio, no es una desvalorización del valor del predio que eso está prohibido por el COOTAD, como habíamos comentado con el señor Director de Catastro, está prohibido; pero si es que un predio, por ejemplo, como lo explicaba el concejal Robles, tiene el avalúo establecido porque la cabecera parroquial tiene un avalúo y esto está a 50 minutos en carro de este sitio y es una propiedad evidentemente grande, resulta que esta propiedad que usualmente debería estar costando, qué sé yo, \$20.000,00 dólares, termina constando 2'000.000; entonces no es que en este momento, cuando se aplican los valores de corrección usted le baja al precio de 2'000.000 a 50.000, sino que está transparentando y está sincerando el verdadero avalúo, y por eso surgen todos los problemas que ha mencionado el concejal Robles y que efectivamente se generan en la 007 que se trató administrativamente de corregir y que entiendo que en la



ordenanza de las AIVA's se va a corregir; entonces, una cosa es el tema de quitarle al predio y otra más bien sincerar y transparentar el valor.

Entonces, en estos factores de corrección yo voy a trasladar una petición que he recibido del sector hotelero, del sector turístico que ha tenido graves problemas económicos, ha pasado de ser la segunda actividad económica del país y de la ciudad a ser la novena; hay otros sectores económicos impactados por la pandemia, pero el sector turístico es el más impactado; y así como existen valores hacia la baja existen valores hacia la alza, naturalmente, en el sector hotelero había valores hacia la alza, tomando en consideración que muchas veces uno ve este como un negocio de lujo; si usted entra y ve la recepción es un negocio de lujo, pero resulta que el momento en que hacen al avalúo toman la recepción, que si es un sitio de lujo, y no verifican que después también tienen bodegas, también tienen cocina, tienen parqueaderos, y resulta que los parqueaderos están valuados de la misma forma que el sitio de lujo y, por lo tanto, tienen factor de corrección hacia el alza, que entiendo que ha llegado hasta 1.7; que en un momento determinado pudo haber sido razonable, toda acto de autoridad pública tiene que ser motivado, y entiendo que la motivación en ese momento era que era una actividad productiva que generaba muchos ingresos y que, por lo tanto, tenía la posibilidad de ir pagando estos impuestos, pero resulta que ahora no; ahora están trabajando a pérdida y muchos están quebrados.

Creo que la motivación ha cambiado, creo que la motivación sería también, y por eso he solicitado en la Comisión de Uso de Suelo, lo he dicho en la Comisión de Turismo, y ahora lo vuelvo a pedir acá, que se realice técnicamente el análisis dese la Secretaría de Territorio para que ese factor de corrección a la alza se vea modificado para efectos de que quede en 1, no necesariamente que baje pero que por lo menos quede en 1, es decir, no tenga esa factor a la alza, sino que en este momento de tanta crisis se revise, y no necesariamente de forma permanente sino podría ser como una transitoria durante un determinado tiempo hasta que se regularicen las actividad económicas; entonces, esa petición la haría trasladando la petición del sector hotelero, del sector turístico, de todas las actividades que están realizado y que han tenido tantos problemas, sin perjuicio, señor Alcalde, que lo voy a solicitar aquí también públicamente que se motive desde su despacho una ordenanza para poder palear estos efectos económicos de este sector.

Muchas gracias Alcalde.

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

**Concejala Sra. Paulina Izurieta:** Buenos días señor Alcalde, compañeros concejales.



Solamente tengo una consulta para que se me haga llegar esta información al despacho para tener una claridad, quiero solicitarles la proyección y la recaudación de los impuestos y el caculo del bienio según el COOTAD respecto a la modificación de los factores de corrección, me parece importante esta proyección, ya que no existe con una claridad este punto.

Eso nomás señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** El Administrador me ha pedido hacer la aclaración.

**Mgs. Freddy Erazo, Administrador General:** Concejala.

Para poder nosotros llegar a lo que usted nos solicita, necesitaríamos tener aprobada esta ordenanza, aprobada la siguiente ordenanza; y, con el resultado de las dos nosotros podemos dar la valoración, antes de eso es imposible porque, como le comento, primero se aprueba factores, después valoración de suelo y con esa mezcla de los dos componentes nosotros podríamos dar la información solicitada.

En esa línea, lo que nosotros podemos ofrecer es que una vez que estén las dos ordenanzas listas, le hagamos llegar inmediatamente esa información.

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

**Concejala Sra. Paulina Izurieta:** Me preocupa un poco que no exista esta proyección, no les estoy pidiendo el documento específico, estoy pidiendo una proyección.

Una proyección es algo que se valora a futuro, no estoy pidiendo lo específico sino una proyección. Todo este tipo de acciones se hacen a base se proyecciones y si no se hace en base a proyecciones ahí sí estoy preocupada.

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

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Gracias Alcalde.

Solo para aclarar señora concejala. Esta proyección que nos pide, en verdad, es la ordenanza de valoración del suelo, que es la siguiente ordenanza que se va a aprobar, ésta va a empezar a tratarse en la Comisión de Uso de Suelo en las próximas semanas, en donde justamente se va a presentar la aplicación de estos factores.



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

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** Señor Alcalde, compañeros.

El establecer nuevos factores para el avalúo de las propiedades me parece positivo, es ir mejorando las condiciones, ir mejorando los cálculos y eso es bueno, que sea más complicado luego hacer los cálculos ya es otra cosa, esa ya es tarea netamente técnica, pero creo que hay que ir mejorando el camino.

Reitero, en la disposición general quinta se habla de la nueva numeración en base a la aprobación de esta ordenanza, reitero mi posición, que eso no corresponde a esto, tiene que la Comisión de Codificación ver si cada dos años, cada tres años se recoge todas las nuevas ordenanzas con los nuevos artículos y se comienza a enumerar nuevamente el Código, caso contrario, si vamos a estar haciendo una numeración cada que se apruebe una ordenanza, no es consistente jurídicamente, no es consistente técnicamente, es crear una confusión.

Recuerdo que, siempre que se va a reformar, por ejemplo, una tasa, el impuesto por determinadas condiciones se puede dar ciertas situaciones que ya pasó; entonces, ahí se requiere netamente un informe de impacto presupuestario, caso contrario, no se puede hacer un aumento o baja de tasa, por decirlo así.

Tratando de estos factores no creo que sea indispensable, pero sí creo que sea un insumo más para ver cómo va el impacto en el presupuesto del Municipio, es difícil porque cómo sabemos si un edificio tiene gradas de 80 y no de 1,20 como exige la norma, es muy complicado. He tenido la oportunidad de visitar algunos conjuntos habitacionales que son construcciones nuevas, las gradas de acceso a los pisos siguientes no es que son de 1,20 y son con planos aprobados, todo legal, pero es complicado este asunto y más lo que nos informaba el señor secretario que van a actuar sobre pedido, se complica más el asunto.

Lo ideal sería que se presente un análisis de impacto, pero no creo que sea indispensable en este caso, cuando se cambian niveles de tasas ahí si es indispensable un informe de impacto presupuestario y buscar, si se descende en el presupuesto tiene que ser copado por otra situación.

Nada más, Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Señor concejal, quiero decirle que comparto plenamente sus dos observaciones, exactamente es así. Comparto con usted, tanto con la enumeración de las normas cuanto el impacto.



Gracias, con la intervención del concejal Marco Collaguazo declaro por conocido en primer debate, el 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.”.

**El Concejo Metropolitano de Quito, da por conocido en primer debate, el 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.”.**

\*\*\*\*\*

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Siguiendo punto del orden del día, por favor.

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

**VII. Conocimiento y resolución respecto al Informe Nro. IC-CUS-2021-059 emitido por la Comisión de Uso de Suelo para la aprobación de la derogatoria de la Resolución Nro. C248 de 07 de mayo de 2019.**

Preside la comisión, la señora concejala Mónica Sandoval.

**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.

Esto fue un tema que fue tratado en la presidencia de la Comisión de Uso de Suelo del concejal René Bedón, por lo cual, con su venía señor Alcalde, solicito que sea el concejal René Bedón quien haga la exposición de este PUA.

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



**Concejal Dr. René Bedón:** Deme un segundo por favor, voy a pedir que me traigan la documentación.

Pido un receso.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Voy a aprovechar hasta tanto, que el señor Secretario de Cultura dé respuesta a la inquietud del concejal Corella, del traspaso y de una vez de la Secretaria de Desarrollo, por favor.

Voy a suspender por cinco minutos para dar respuesta mientras el concejal Bedón encuentra la norma de la Constitución y luego nos reinstalamos.

Señor secretario, tome nota de la suspensión.

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

**Siendo las doce horas con cuarenta y cuatro minutos del dieciséis de noviembre del año dos mil veintiuno, se suspende la sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.**

REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN		
NOMBRES	PRESENTE	AUSENTE
1. Sr. Bernardo Abad		✓
2. Dr. René Bedón	✓	
3. Mgs. Soledad Benítez	✓	
4. Sr. Juan Manuel Carrión	✓	
5. Sr. Omar Cevallos	✓	
6. Sr. Carlos Corella	✓	
7. Dr. Marco Collaguazo	✓	
8. Mgs. Luz Elena Coloma	✓	
9. Abg. Eduardo Del Pozo	✓	
10. Mgs. Juan Carlos Fiallo	✓	
11. Ing. Andrea Hidalgo		✓
12. Sra. Paulina Izurieta	✓	
13. Mgs. Analía Ledesma	✓	
14. Abg. Fernando Morales		✓
15. Sra. Amparito Narváez	✓	
16. Sr. Orlando Núñez	✓	
17. Lda. Blanca Paucar	✓	
18. Luis Reina	✓	
19. Sr. Luis Robles	✓	



20.Mónica Sandoval	✓	
21.Dra. Brith Vaca	✓	
22.Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde Metropolitano	✓	

### REINSTALACIÓN

Siendo las doce horas con cincuenta y tres minutos del martes dieciséis de noviembre del año dos mil veintiuno, se reinstala la sesión pública ordinaria del Concejo 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 señoras y señores concejales siguientes:

REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN		
NOMBRES	PRESENTE	AUSENTE
1. Sr. Bernardo Abad		✓
2. Dr. René Bedón	✓	
3. Mgs. Soledad Benítez	✓	
4. Sr. Juan Manuel Carrión	✓	
5. Sr. Omar Cevallos	✓	
6. Sr. Carlos Corella	✓	
7. Dr. Marco Collaguazo	✓	
8. Mgs. Luz Elena Coloma	✓	
9. Abg. Eduardo Del Pozo	✓	
10.Mgs. Juan Carlos Fiallo	✓	
11.Ing. Andrea Hidalgo		✓
12.Sra. Paulina Izurieta	✓	
13.Mgs. Analía Ledesma	✓	
14.Abg. Fernando Morales		✓
15.Sra. Amparito Narváez	✓	
16.Sr. Orlando Núñez	✓	
17.Lda. Blanca Paucar	✓	
18.Luis Reina		✓
19.Sr. Luis Robles	✓	
20.Mónica Sandoval	✓	
21.Dra. Brith Vaca	✓	



22.Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, 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:** Señor secretario, sírvase tomar nota que vamos a reinstalar la sesión, para lo cual, sírvase constatar el quórum por favor.

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

Siendo las doce horas con cincuenta y tres minutos, con usted, se encuentran en la sala dieciocho señores concejales y concejalas, señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Gracias señor secretario, al existir el quórum legal y reglamentario, declaro reinstalada la sesión No. 185 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.

Tiene el uso de la palabra el concejal René Bedón.

<b>Ingresa en la sesión el concejal Luis Reina, a las 12h55. (18 concejales).</b>
-----------------------------------------------------------------------------------

**Concejal Dr. René Bedón:** Muchas gracias.

En este punto, como antecedente tenemos que, el 04 de junio del 2021, el señor José Samaniego, que es el representante legal de ANEFI – Administradora de Fondos y Fideicomisos, representando al Fideicomiso San Sebastián y como propietario el Fideicomiso San Sebastián del predio No. 5782698, ha solicitado a la Secretaría de Territorio que, se dicte poner en consideración del Concejo Metropolitano una reforma derogatoria a la resolución de asignación datos de zonificación, a través de una nueva propuesta que permita la aplicación de la resolución de aplicación de datos de zonificación vigentes, con la finalidad de generar una lógica de determinantes urbanísticos que estén en relación con la realidad rural del entorno; y, que permita



inmediatamente hacer un fraccionamiento rural, que incorporen nuevos macro lotes agrícolas a la trama del sector. De ahí manifiesta que, solicita también se digne considerar el predio dentro de la propuesta de Uso y Gestión de Suelo.

La Comisión de Suelo luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria No. 114 de 18 de octubre de 2021, al revisar la documentación técnica respecto a la derogatoria de la Resolución No. C-248 de 07 de mayo de 2019, resolvió emitir dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano apruebe la resolución derogatoria a la resolución C-248 de 07 de mayo de 2019.

Esta resolución contenía un PUA – Proyecto Urbanístico Arquitectónico, el cual se había planteado la derogatoria, en virtud de que en el Plan de Uso y Gestión de Suelo ya se han asignado datos de zonificación.

Quisiera pedir que el señor Secretario de Territorio, explique exactamente la resolución que ha sido formulada desde la Secretaría de Territorio y que ha sido emitida con dictamen favorable desde la Comisión de Uso de Suelo.

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

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Gracias Alcalde.

De manera muy rápida y concisa en honor al tiempo.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**Antecedentes**

Mediante Resolución del Concejo Metropolitano No. C 248 del 07 de mayo del 2019, se establecieron las asignaciones de clasificación, uso de suelo y forma de ocupación y edificabilidad al lote con número de predio No. 5782698.

Con oficio s/n de 04 de junio de 2021, el Sr. José Samaniego, en su calidad de representante legal de ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos que representa al Fideicomiso San Sebastián, propietario del predio No. 5782698 solicita: " (...) se digne poner en consideración de Concejo Metropolitano una reforma o derogatoria a la Resolución de Asignación de datos de zonificación a través de una nueva propuesta que permita la aplicación de las resoluciones de aplicación de datos de zonificación vigentes con la finalidad de generar una lógica de determinantes urbanísticos que estén en relación con la realidad rural del entorno y que permita inmediatamente hacer un fraccionamiento rural que incorpore nuevos macro lotes agrícolas a la trama del sector (...) Solicitamos también a Usted se digne considerar el predio motivo de la presente solicitud dentro de la propuesta del Plan de Uso y Gestión de Suelo a fin de que sea evaluado como futuro suelo de expansión urbana y poder desarrollar una propuesta urbana coherente y que implique un desarrollo sostenido del DMQ."





Este es el PUA San Sebastián ubicado en la parroquia de Pifo, ya se dieron los antecedentes por parte del concejal René Bedón, en relación justamente a la petición del administrado respecto a la modificatoria o derogatoria de la resolución.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

#### Marco legal

1. El artículo 2101 del Código Municipal dispone que los propietarios del suelo urbano tienen derecho al aprovechamiento urbanístico que el planeamiento asigne a los predios según la zona de ordenación en que se encuentre ubicada.
2. El literal g) del artículo 2158 dispone que la zonificación ZC corresponde a "áreas de promoción especial o **desarrollo de proyectos urbanísticos concertados**".
3. El propio literal g) del artículo 2158 prevé el procedimiento de asignación de datos para los predios cuya zonificación es ZC, **mediante la presentación de un proyecto urbano-arquitectónico**.

"g) El proyecto contendrá la propuesta de asignación de datos de uso y ocupación del suelo, derivado de un análisis urbanístico del entorno. Dichos datos serán asignados en concordancia con los requerimientos del proyecto y del entorno, siempre y cuando el proyecto prevea aportes urbanísticos en uno o varios de los siguientes aspectos, en función de las particularidades de cada caso: Áreas verdes, Equipamientos públicos o privados y/o espacio público y vías que aseguren o mejoren la conectividad del sector [...]

En caso de que el proyecto prevea el fraccionamiento del suelo o requiera la apertura de nuevas vías, se garantizará que estas cesiones de suelo se hagan de forma gratuita y obligatoria a favor del municipio, observando los porcentajes de áreas verdes y equipamiento previstos en la normativa".



Esta es la base legal, simplemente y rápidamente como ustedes conocen, en el Código Municipal se establece en el literal g) del artículo No. 2158, dispone que:

*"Para los predios con zonificación ZC, áreas de promoción especial o desarrollo de proyectos urbanísticos, se podrá presentar un proyecto urbano arquitectónico, un PUA".*

Que difiere del PUAE que ya lo hemos explicado en otras ocasiones, justamente porque el PUA se basa en un análisis del entorno únicamente para la asignación de datos de aprovechamiento, uso de suelo y zonificación.

De esta manera, justamente se difiere el PUAE porque el PUAE es una petición expresa del administrado.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



**Resolución No. C 248**

La asignación de datos al predio No. 5782698 se detalla en el cuadro No. 1 de la Resolución No. C 248 del 07 de mayo del 2019

Zona	Clasificación de suelo	Línea de suelo	Alturas máximas			Retiros			Distancia entre bloques	COG - PB		Lote mínimo	Escala mínima
			M	F	L	P	m	%		%			
A1 (U200-00)	Urbano	Residencial Urbano 2	2	8	5	3	3	4	4	40	100	100	1:1
A2 (U200-00)	Urbano	Residencial Urbano 2	2	8	5	3	3	4	4	30	70	1000	2:1
A3 (U250-00)	Rural	Reserva Natural Remanente	2	8	5	3	3	4	4	30	30	2000	3:1
A4 (U250-00)	Rural	Protección Geológica / Conservación del Patrimonio Natural	2	8	5	3	3	4	4	1:1	1	2500	1:1
A.11 (U300-00)	Urbano	Equipamiento	4	14	8	5	3	4	4	40	140	3000	2:1
A.12 (U300-00)	Urbano	Múltiplo	4	14	8	5	3	4	4	40	140	3000	2:1
A.13 (U300-00)	Rural	Equipamiento	4	14	8	5	3	4	4	40	140	3000	2:1
A.17 (U300-00) (VU)	Rural	Alcaldía Residencial	2	8	5	3	3	4	4	35	70	1000	2:1
OH (OH05-00)	Urbano	Residencial Urbano 2	3	12	6	3	3	4	4	30	90	300	1:1
AH	Rural	Protección Geológica / Conservación del Patrimonio Natural	1	4	2	1	1	2	2	0	0	0	0



Dentro de esto, la resolución No. 248, que fue la que aprobó el Concejo para el PUA San Sebastián, establece justamente este cuadro de asignación de aprovechamiento urbanístico, con cada una de las asignaciones de los lotes en relación al uso de suelo, las alturas, los retiros y las distancias que es simplemente la zonificación de coeficientes de ocupación de cada uno de los lotes.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**Resolución No. C 248**



Este es de manera gráfica, un poco lo que resume el cuadro que acabamos de mostrar, en donde la resolución No. 284 aprueba dos cosas específicamente que ahora se han analizado, que tienen contradicciones o inobservancias de carácter legal.



El primero, es la clasificación del suelo, la clasificación de suelo en esta resolución No. 284 hace un cambio de clasificación, porque antes de la aprobación de esta resolución todo este terreno tenía clasificación rural, la resolución No. 248 cambia parte del terreno, que es esta mancha que está en blanco, que puede ver aquí, cambia o propone el cambio de clasificación de rural a urbana. Esta es una de las observaciones que se ha evidenciado, pues el PUA – Proyecto Urbano Arquitectónico, no es un instrumento de planificación complementario establecido en la normativa metropolitana, no lo es, los instrumentos de planificación complementaria son: planes maestros, planes especiales y planes parciales o PUAES, esos son los cuatro instrumentos de planificación complementaria que podían eventualmente proponer un cambio de clasificación de suelo. El PUA, no es un instrumento de planificación complementaria, por ende, no podía haber propuesto un cambio de clasificación de suelo, sin embargo, este sí lo hizo, es una de las observaciones, y

Bueno, dependiendo de esta clasificación que se aprobó con la resolución No. 248, se asignaron los usos de suelo, recurso natural renovables, protecciones ecológicas y equipamiento hacia el área rural; y, en el área urbana, residenciales y múltiples, que es esta parte de acá con sus respectivas zonificaciones, número de pisos, coeficientes de aprovechamientos y un sistema vial de ingreso y estructuración de este predio, de este macro lote que se encuentra en la parroquia de Pífo.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

#### Resolución No. C 248

Antes de que fueran asignados estos datos, la totalidad del predio tenía como clasificación de suelo rural y código de zonificación ZC, por lo que, con la Resolución C 248, se cambió la clasificación de suelo de rural a urbano en las zonas A1, A11 Y D4.

Conforme el literal a) del art. 2100 del Código Municipal, el suelo urbano puede ser determinado únicamente en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, o en uno de los instrumentos de planificación.

El procedimiento de asignación de datos a un predio con zonificación ZC, a través de la presentación de un Proyecto Urbanístico Arquitectónico (PUA), no es considerado un instrumento de planificación ni un instrumento complementario de planificación, por lo que no constituye un instrumento que permita el cambio de clasificación de suelo rural a urbano.

Conforme la disposición general segunda de la Resolución C248, la autorización del cambio de clasificación de rural a urbano en el predio No. 5782698, no es procedente al no haberse instrumentado este cambio en uno de los instrumentos complementarios de planificación que sirven para el efecto.

En este sentido, en el Mapa PUOS vigente, el predio en mención sigue teniendo asignada la clasificación de suelo rural y la zonificación ZC en la parte correspondiente al cambio de rural a urbano.

La LOOTUGS determina en los artículos 28 y 34, que únicamente el Plan de Uso y Gestión de Suelo (instrumento que aún no entra en vigencia) y los planes parciales de expansión urbana son los instrumentos que permiten un cambio de clasificación de rural a urbano.

Secretaría de  
**TERRITORIO**



Por un  
**Quito  
Digno**

De esta manera y con los antecedentes que ya evidenciamos, justamente hubo la petición por parte del administrado, de modificar para mantener la clasificación rural o derogar esta resolución, desde la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda recomendamos a la



Comisión de Uso de Suelo, que la petición que se acoja sea la derogatoria de esta resolución, porque el PUGS – Plan de Uso y Gestión de Suelo, ya establece una normativa específica para este predio.

Entonces, no podemos entrar a un nuevo proceso de planificación o asignación de zonificaciones, cuando el instrumento general de planificación del distrito ya ha sido aprobado, es por eso que recomendamos que se acoja la derogatoria de la misma y que se aplique después el PUGS, que entrará en vigencia en el mes de marzo del 2022.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

#### Aplicación de resolución

Con posterioridad a la expedición de la Resolución No. C248, la STHV expidió la Resolución No. STHV-031-2020 la cual establece la "NORMA TÉCNICA PARA DETERMINAR LA ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO Y APROVECHAMIENTO DE LOTES CON ZONIFICACIÓN ZC MEDIANTE UN PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO". Resolución Administrativa No. STHV-031-2019 reformada por la Resolución No. STHV-2020-054.

#### 1. Localización en el contexto territorial y Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorio, (PMOT):



El predio No. 5782698 se localiza en el barrio/sector San Francisco, Administración Zonal Tumbaco, Zona Aeropuerto.

Secretaría de  
**TERRITORIO**



Por un  
**Quito  
Digno**

Aquí se hizo simplemente un análisis de este PUA si es que se hubiera aplicado la resolución administrativa con el procedimiento de asignación de datos, con un análisis general del entorno, que, en verdad, fue lo que hizo el PUGS y por eso recomendamos su derogatoria.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

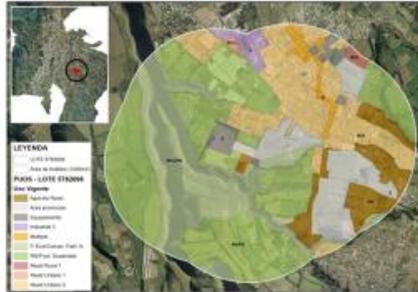


**Aplicación de resolución**

**Análisis de los porcentajes de uso y ocupación de suelo del entorno del predio No. 5782698:**

**Radio de Influencia.-** El área del predio de análisis es de 49.6089,60 m2 (área gráfica del IRM de consulta). De acuerdo al artículo 07 de la resolución STHV-031-2019, reformado por la resolución No. STHV-2020-054, artículo 5, el radio de influencia para el análisis técnico del predio es de 1.000 m2 medidos radialmente desde cada uno de los vértices del No. 5782698.

**Análisis de Usos de Suelo (PUOS) y radio de influencia.-** El área de influencia del predio es el siguiente:



El análisis de todo el entorno sin cambiar la clasificación, pues los PUA no pueden cambiar clasificación, porque no son instrumentos de planificación complementaria.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**Aplicación de resolución**

USO DE SUELO	Superficie (Ha)	Porcentaje (%)
Agrícola Residencial	54,46	7,53
Área de promoción (no constituye uso de suelo)	74,02	10,23
Equipamiento	16,88	2,33
Industrial 3	12,44	1,72
Múltiple	13,50	1,86
Protección Ecológica / Conservación Patrimonio Natural	152,37	21,06
Residencial Rural 1	3,15	0,44
Residencial Urbano 1	1,75	0,24
Residencial Urbano 2	123,79	17,11
Recurso Natural / Producción Sostenible	271,30	37,49
<b>Total</b>	<b>723,66</b>	<b>100,00</b>

ZONIFICACION	Superficie (Ha)	Porcentaje (%)
A1002-35	22,10	3,05
A1002-35(VU)	2,22	0,31
A1004-40	9,09	1,26
A1004i-60	12,44	1,72
A25002-1.5	8,06	1,11
A25002-1.5	94,02	12,99
<b>A2502-10</b>	<b>144,77</b>	<b>20,01</b>
A5002-5	85,09	11,76
A602-50	82,45	11,39
D202H-70	6,09	0,84
D203-50	5,46	0,75
D302-80	10,83	1,50
D302H-70	0,08	0,01
D303-80	35,51	4,91
PQ	123,22	17,03
ZC	80,78	11,16
ZH	1,44	0,20
<b>Total</b>	<b>723,66</b>	<b>100,00</b>



Y aquí el análisis de todos los usos de suelo y zonificaciones, evidenciando los de mayor jerarquía en relación al porcentaje de existencia en el área de influencia y cuál tuvo que haber sido el uso de suelo que se le asignó a este lote en vez de cambiarle la clasificación y hacer el uso de residenciales o múltiples, tuvo que haberse quedado con un uso de suelo de recurso natural producción sostenible.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



**Aplicación de resolución**

**Exclusión de usos de suelo.**- El artículo 1 de la Resolución No. STHV-053-2020, que sustituye el artículo 7 Resolución No. STHV-031-2019 establece: "Del radio de influencia, se excluirán del análisis los usos de suelo de Protección ecológica, Equipamiento e Industrial; así como las zonificación A31, ZH, ZC y todas las zonificaciones correspondientes a áreas históricas.

USO_DE_SUELO	Superficie [ha]	Porcentaje [%]	ZONIFICACI	Superficie [ha]	Porcentaje [%]
Agrícola Residencial	54,46	11,67	A1002-3S	22,10	4,80
Múltiple	12,06	2,58	A1002-3S(VU)	2,22	0,48
Residencial Rural 1	3,15	0,68	A25002-1S	72,98	15,84
Residencial Urbano 1	1,75	0,38	<b>A2502-10</b>	<b>144,77</b>	<b>31,48</b>
Residencial Urbano 2	129,79	26,54	A5002-5	85,09	18,48
<b>Recurso Natural/ Producción Sostenible</b>	<b>271,30</b>	<b>58,18</b>	A602-S0	82,45	17,91
Total	466,51	100,00	D303-S0	4,43	0,96
			D302-80	10,83	2,35
			D303-80	35,51	7,71
			<b>Total</b>	<b>460,34</b>	<b>100,00</b>

**Asignación final del aprovechamiento urbanístico para el predio No. 5782698.**- En base a la clasificación del suelo este se mantendría en suelo Rural.

El uso de suelo a asignarse deberá ser de Recurso Natural/ Producción Sostenible, que de acuerdo al análisis del entorno tiene el mayor porcentaje.  
La zonificación a asignarse deberá ser A3 (A2502-10), que es la zonificación con mayor porcentaje del entorno con clasificación rural.

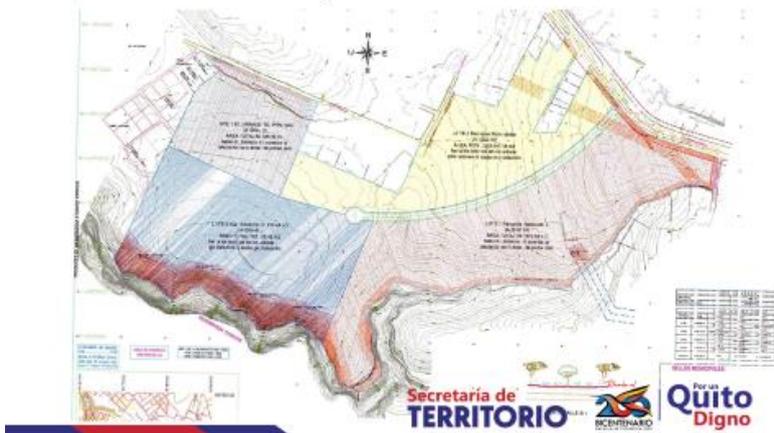


Lo mismo, se excluyen los usos urbanos de los mismos y se le hace la asignación final de aprovechamiento urbanístico manteniendo la clasificación.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**Solicitud 2021**

Con documento STHV-2021-1875-E, el 04 de junio de 2021 el señor José Eduardo Samaniego Ponce, Gerente General Anefi, S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso –Jardines de San Sebastián solicita una reforma o la derogatoria a la Resolución de Asignación de datos de zonificación a remite una nueva propuesta que permita la aplicación de las resoluciones de aplicación de datos de zonificación vigentes.



Este es el proyecto que ingresó el administrado como una posible modificatoria al PUA, sin embargo, manteniendo la clasificación de este lote, nosotros como Secretaría de Territorio le recomendamos a la comisión, y, en este caso al Concejo para su consideración, que se acoja mejor la derogatoria, que fue una de las propuestas también del administrado que se dé de baja.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



#### Solicitud 2021

Propuesta presentada por administrado:

ID	Resolución PUJA - C248		Solicitud del administrado	
	Uso de suelo	Zonificación	Uso de suelo	Zonificación
LOTE 1	Equipamiento	A11(A1004-40)	Equipamiento	A11(A1004-40)
LOTE 2	Residencial Urbano 2 Múltiple Equipamiento	A2 (A1002-35) Z2(ZC) A1(A602-50) D4(D303-80) A11(A1004-40)	Recurso Renovables	A3 (A2502-10)
LOTE 3	Protección Ecológica /Conservación Patrimonio Natural Equipamiento	A6 (A25002-1.5) A11(A1004-40) A31 (PQ)	Recurso Renovables	A3 (A2502-10)
LOTE 4	Recurso Natural /Producción Sostenible Agrícola Residencial Equipamiento	A3 (A2502-10) Z2(ZC) A37(A1002- 35(VU)) A31 (PQ)	Equipamiento	A11(A1004-40)

Secretaría de  
**TERRITORIO**

100 años  
**QUITO**  
Digno

El cuadro nuevo propuesto que hizo el administrado, con los nuevos usos de suelo manteniendo la clasificación.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

#### Conclusiones

1. Existe la imposibilidad legal de cumplir la Disposición General Segunda de la Resolución No. C248 del 07 de mayo del 2019, por cuanto no constituye un instrumento de planeamiento.
2. El predio No. 5782698 consta aún en el PUOS con una asignación parcial de zonificación ZC.
3. Se pone en consideración una posible expedición de una Resolución que derogue la C248.
4. Han pasado más de 2 años desde la aprobación de la resolución, sin que pueda ejecutarse, por lo que la resolución no ha surtido sus efectos jurídicos.
5. La disposición general cuarta de la Resolución No. C248 establece la posibilidad de dejar insubsistente la misma, si se incumpliera dentro de los plazos, el desarrollo y ejecución de las obligaciones establecidas en la Resolución.

*Disposición General Cuarta.- A partir de la obtención de la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística LMU 10, la Administración Zonal de Tumbaco y las empresas públicas competentes, realizarán el seguimiento a la ejecución de las obligaciones a cargo del promotor y emitirán informes semestrales de cumplimiento los cuales serán remitidos a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.*

*Si el promotor incumpliera, dentro de los plazos establecidos, el desarrollo y ejecución de las obligaciones establecidas en las disposiciones de la presente Resolución, la misma quedará insubsistente, debiendo la secretaria encargada del territorio, hábitat y vivienda restituir las asignaciones de uso y ocupación de suelo vigentes antes de la sanción de la presente resolución."*

No se ha podido realizar el licenciamiento por cuanto el uso de suelo y edificabilidad no han podido asignarse

Secretaría de  
**TERRITORIO**

100 años  
**QUITO**  
Digno

Las conclusiones de esto, en honor al tiempo, existe justamente la imposibilidad legal de cumplir la disposición general segunda de la resolución No. 248, por cuanto no constituye un instrumento de planeamiento complementario, que es un poco lo que ya les expliqué y no podía haber propuesto ni cambiado la clasificación de suelo.

En el PUOS todavía vigente, pues el PUGS todavía no entra en operación, no se ha cambiado la clasificación porque ya se observó esta contradicción legal, digamos así,



entonces el PUOS no ha cambiado la clasificación, sigue manteniendo rural y es inaplicable esta resolución ya que no es un instrumento de planificación complementaria.

El predio consta aun en el PUOS con una asignación parcial de zonificación ZC que el PUGS ya elimina todos los ZC, y, más bien, incorpora a este predio hacia un instrumento de plan parcial.

Se pone en consideración una posible expedición de una resolución que derogue la 248 y esto también es importante, ha pasado más de dos años desde la aprobación de esta resolución sin que este proyecto pueda ejecutarse, por lo que la resolución no ha surtido sus efectos jurídicos, y esto también es importante.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Un momento, punto de información de la concejala Blanca Paucar.

Señor secretario, por favor.

**Abg. Pablo Santillán Paredes. Secretario General del Concejo:** Señor Alcalde, estamos sufriendo interrupciones permanentes, pero es básicamente por el tema del proveedor del servicio.

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

Siga, por favor.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Gracias Alcalde.

Esto también es importante, la disposición general cuarta de la resolución No. 248, establece la posibilidad de dejar insubsistente la misma si se incumpliera dentro de los plazos el desarrollo y la ejecución de las obligaciones establecidas en la resolución. Este es el texto de la disposición, en la cual establece que los plazos para la ejecución de las obligaciones del promotor eran de dos años sin que esto pueda ser aplicado, porque como no se pudo cambiar la clasificación y se mantiene la zonificación ZC, no tiene datos de aprovechamiento, no se puede hacer habilitación de suelo y no se puede emitir licencias; entonces, el promotor simplemente no puede aplicar, y, por ende, no ha cumplido tampoco con la implementación de los aportes, en este caso, las vías y los equipamientos, por lo cual no ha habido tampoco un aprovechamiento; y, la misma resolución No. 248 dice que se podrá dejar insubsistente por la falta de cumplimiento del mismo.



Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**Recomendaciones STHV**

1. Derogar la Resolución No. C248 del 07 de mayo del 2019, y que el predio vuelva a su normativa original como ZC mientras se mantiene vigente el PUOS.
2. Acogerse a la normativa aprobada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo cuando entre en vigencia, manteniendo la clasificación rural y subclasificación de expansión urbana.
3. Aplicar un plan parcial cuando exista la necesidad de un cambio normativo, que asegure el reparto equitativo de cargas y beneficios a través de COD y otros instrumentos de gestión de suelo.

Equipamiento A1004-40  
Suelo de reserva A2502-10(VU)

Secretaría de TERRITORIO  
Gobierno de Quito  
Por un Quito Digno

Las recomendaciones por parte de Secretaría:

- Derogar la resolución No. 248 de 07 de mayo del 2019, y que el predio vuelva a su normativa original, a ZC hasta que entre en vigencia el PUGS, que ya le asignará la normativa general que se lo hizo para la parroquia de Pifo,
- Acogerse a la normativa aprobada en el Plan de Uso y Gestión de Suelo cuando entre en vigencia, manteniendo la clasificación rural y sub clasificación de expansión urbana. Esto es muy importante, la clasificación no se cambia, se mantiene en rural, dentro del PUGS me refiero; y, finalmente,
- Aplicar un plan parcial cuando exista la necesidad de un cambio normativo, que es toda esta mancha de color morado en el cual se tendrá que hacer un instrumento, ahora sí de planificación complementaria establecida en la ley, que es un plan parcial.

Hasta ahí Alcalde la presentación.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:**  
Gracias, concejal René Bedón.

**Concejal Dr. René Bedón:** Muchas gracias.

Esta es la Resolución C-248, como bien se ha dicho, esta resolución es ilegal porque cambia un suelo rural a un suelo urbano; entonces es una resolución absolutamente ilegal, que incluso podría ser materia de algún recurso objetivo ante el Tribunal



Contencioso Administrativo en caso que quiera dejarse sin efecto por este vicio que afecta a esta resolución. Esto es un primer aspecto que considero.

El segundo aspecto, es que el señor Secretario de Territorio dice que, la norma indica: "dejará sin efecto" y no dice: "dejará sin efecto", dice: "quedará insubsistente", con lo cual pasados dos años no es que se deje insubsistente sino que ya de facto ha quedado ya insubsistente la declaratoria esta, porque no dice: "dejará sin efecto" señor secretario, dice: "quedará sin efecto"; entonces, una vez que ha quedado insubsistente no podríamos entrar a una modificatoria, porque no podemos entrar a una modificatoria, ponerle suelo rural de nuevo a eso que ya se hizo urbano, sino que si ya es insubsistente si además tiene una nulidad, si además hemos determinado que esa resolución es ilegal. Lo lógico, es que dejemos sin efecto esas resoluciones ilegales aquí mismo con una revocatoria; entonces, deja sin efecto una resolución ilegal, no, nosotros no podemos convalidar una ilegalidad.

Entonces, dejado insubsistente tendrán que operar los instrumentos que existan, en este momento el PUOS y cuando esté en su momento ya vigente aplicará el PUGS con las consideraciones que ya se han tomado en este Concejo Metropolitano para esa zona y entonces ahí se aplicará los temas del entorno.

Por esa razón mociono que se apruebe la resolución que ha sido emitida con dictamen favorable de la Comisión de Uso de Suelo.

Gracias, señor Alcalde.

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

**Concejala Mgs. Soledad Benítez:** Gracias.

Me preocupa que hagamos cosas que están fuera de la norma, en la disposición décima primera del PUGS se dice en el último inciso lo siguiente:

*"Todas las ordenanzas y resoluciones que contengan aprobaciones de PUAE o de asignación de datos de zonificación, como es el caso, mantendrán su vigencia y la totalidad de los derechos y obligaciones contraídas en esta, sin perjuicio de la aprobación del PUGS".*

Estamos contradiciendo al hacer la derogatoria de la resolución, insisto que puede haber una reformatoria y en ese sentido se debía trabajar, porque ya digo, estamos haciendo lo contrario a lo que establece esta disposición, como digo, es la disposición décimo primera, dice:



*“Todas las ordenanzas o resoluciones de datos, donde existan asignaciones de datos”, como es este caso, “mantendrán su vigencia y su totalidad de los derechos y obligaciones contenidas en esta”. Eso me preocupa.*

Entonces, diría aquí se le está asignando al PUA un suelo rural de expansión urbana, lo que permitiría un mayor aprovechamiento posterior de este predio distinto al que fue conocido por el Concejo en su momento y bajo distintas asignaciones que ahora tiene el sector conforme el PUGS, por lo tanto, si el afán es darle viabilidad a la propuesta inicial del propietario, lo que debería plantearse es una reformatoria a esta resolución donde se mantenga la clasificación del suelo rural y donde se conservan las asignaciones de zonificación y aprovechamiento de suelo que fueron planteadas y analizadas por ustedes, por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda inicialmente acoplándolas a suelo rural, para que si el propietario desea obtener un mayor aprovechamiento después lo haga acogiendo a los instrumentos que existen en la normativa.

Sugeriría que se haga este cambio y tal vez sea necesario que regrese a la Comisión de Suelo, y digo, sobretodo en el marco de lo que establece el PUGS en esta disposición general, no es siquiera transitoria sino disposición general décimo primera.

Muchas gracias.

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

**Concejala Lda. Blanca Paucar:** Muchas gracias Presidente del Concejo Metropolitano, señoras concejales, señores concejales.

Voy a aprovechar, primero, para pedirle sobre el próximo punto es acerca de la vivienda de interés social, estuvieron aquí compañeros dirigentes que están interesados con respecto a este tema y espero que se lo trate también de la misma manera, como se han tratado puntos muy importantes para la ciudad en esta sesión.

Con respeto al tema de las observaciones, de lo mencionado por la Secretaría en cuanto a que existe la imposibilidad legal de cumplir la disposición general segunda de la Resolución No. C-248 de 07 de mayo del 2019, es decir, proceder al cambio de clasificación de rural a urbano, los polígonos correspondientes en el mapa PUOS al no existir la autorización de la Autoridad Agraria Nacional y la imposibilidad de obtenerla, debido al que el cambio de clasificación no se instrumentó correctamente.

Ahí pregunto: ¿Cuáles son los argumentos técnicos y legales por parte de Secretaría que se aplicaron pese a que no existía dicha autorización por parte de la Autoridad Agraria Nacional y la imposibilidad de obtener para el cambio de clasificación de uso de rural a



urbano?, y, que después de haber transcurrido casi dos años y medio de la sanción de la presente resolución, se solicite dicha derogatoria. De la información adjunta que se analizó, no se encontró el pronunciamiento jurídico por parte de Procuraduría Metropolitana, ya que esta dependencia en su momento emitió criterio favorable para la asignación de datos de clasificación, uso de suelo y zonificación para el lote.

En este sentido, solicito además se me informe si actualmente el promotor llegó a ejecutar algún proyecto urbanístico con las asignaciones de clasificación, uso de suelo, forma de ocupación y de edificabilidad que le asignaron en el momento.

Estas son las inconsistencias y preguntas que necesito sean resueltas para tener mayor claridad, y, en base a esto, creería pertinente que puedan regresar a la comisión para que pueda ser tratado.

Gracias.

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

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Gracias Alcalde.

En relación a las observaciones, justamente señora concejala, este PUA aprueba un cambio de clasificación, primero sin tener la autorización del Ministerio de Agricultura y Ganadería, por lo cual, el PUOS mantuvo la clasificación de suelo rural, el MAG nunca se ha pronunciado y no se pronunció, se hizo una petición al ministerio de la aprobación del cambio de clasificación, pero hasta el día de hoy no se ha pronunciado, por lo cual, justamente evidenciamos que no pudo haber tenido un cambio de clasificación.

El PUOS por eso mantiene la clasificación rural, nunca hubo cambio de clasificación pese a que el PUA esté aprobado, el PUOS ordenanza mantuvo la clasificación rural, entonces, nunca hubo cambio de clasificación hasta que el MAG autorice.

La segunda es que, así haya habido señora concejala el pronunciamiento del MAG, tampoco se podía haber cambiado la clasificación, por eso es que esta resolución es ilegal porque el instrumento del PUA no es un instrumento de planificación complementaria establecido en la normativa metropolitana, así el MAG haya dado la autorización, lo cual no existe, tampoco se podía haber cambiado la clasificación, por lo cual, lo que nosotros recomendamos es que al ser esta una resolución ilegal se revoque para que más bien se acoja al PUGS, que es la planificación general del distrito.

Si el promotor ha llegado a implementar no se ha hecho ninguna obra señora concejala, no se ha dado ningún tipo de aprovechamiento urbanístico en base al PUA, ese terreno sigue siendo agro productivo, sigue habiendo sembríos porque simplemente el



promotor no puede sacar ningún tipo de licencia, porque como no se puede cambiar la clasificación el terreno sigue con una zonificación ZC y esa zonificación le impide sacar cualquier tipo de permiso porque no tiene datos de aprovechamiento.

Hasta ahí, señor Alcalde.

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

**Concejal Sr. Luis Robles:** Muchas gracias.

Es importante decir que esto fue hecho en el año 2019 al 07 de mayo, es decir, siete días antes que nosotros estemos ejerciendo la concejalía, y, en ese entonces, sí es importante saber quién era el técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que escribió este informe que permite que el Concejo inducido a un error, cometa y haga la declaración de una resolución que no está apegada al derecho y no está apegada a la realidad.

Es importante esa pregunta porque después de eso vienen las no aplicabilidades, pasan dos años y no es posible aplicar, se la considera como una urbanización y eso le permite hacer una urbanización, pero no es lo que querían hacer los propietarios, querían una licencia LMU10 que no les permitió la normativa de la resolución, esto significa entonces, que no se está manejando los términos técnicos que permiten los informes para conocimiento de este Concejo de una forma adecuada.

Para hoy dar de baja la resolución, sería importante más bien únicamente como lo planteó la concejala Soledad Benítez, una rectificación, una corrección, una modificación a la vigente, pues no podemos, ya que nosotros mismo hacemos el PUGS ahora y le estamos tratando de implantar un PUOS y el momento que damos de baja esta resolución automáticamente, estaríamos yendo a lo que fue PUOS anterior y el PUOS anterior caduca en el mes de marzo, es decir, si calculamos en tiempos y en información, el nuevo PUGS estaría acogiendo a este predio como rural de expansión urbana, eso significa no hacer los procedimientos de acuerdo a la normativa legal vigente y también significaría para nosotros, estar dentro del marco de nuestra misma legislación tanto local como nacional.

Eso nada más señor 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, estaba revisando el informe que ha sido puesto en consideración y lo primero que salta a la vista es el contenido del informe de la Comisión de Uso de Suelo:

*“Punto dos, antecedentes. - Mediante solicitud de 04 de junio de 2021, el señor José Eduardo Samaniego Ponce, Gerente General del ANEFI - Administradora de Fondos y Fideicomisos Jardines de San Sebastián, solicita a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, una reforma o la derogatoria”.*

Entonces sí está pidiendo, este veo que ha sido aprobado en el 2019, ya mismo va a cumplir tres años de trámite, yo no sé cuántos años estaría antes para que pueda haber llegado al Concejo ¿Y ahora?, bueno, ¡que regrese a la comisión!, es bien fácil decir que regrese a la comisión, lo que significa otros seis meses de trámite, nadie puede ser perjudicado por la inacción de la administración del Estado que formamos parte.

Regresar a la comisión es decir: *“vuelva a discutir”*, para mí está claro, no hay forma, no es posible, o sea, el regresar a la comisión va a significar que el siguiente informe venga exactamente igual, no es posible cambiar la clasificación de rural por urbano, así de simple, habrá que buscar quienes votaron a favor en ese tiempo, quienes hicieron los informes obvio, pero eso no va a cambiar la situación del administrado, la situación va a cambiar cuando se tomen aquí decisiones y la decisión obviamente es dejar sin efecto esa resolución porque es inaplicable, no podemos decretar la felicidad por ordenanza y todos somos felices, no hay como, no es posible y esto pasa también en la práctica.

Con esta resolución adoptada en el 2019 no había como cambiar la clasificación de uso de suelo, obviamente no podía obtener la licencia porque no es posible, necesitaba la autorización de la Autoridad Agraria Nacional única, me parece que así era porque eso lo determina la Ley de Tierras, que es superior a nuestras ordenanzas.

Aquí no hay más que hacer sino dejar sin efecto esta resolución, entiendo que con el PUGS está como zona de expansión que sí le permitiría hacer un plan parcial que es el nombre y con eso solucionaríamos eso. Obviamente, habrá que buscar los responsables, pero no puede ser perjudicado nuevamente el administrado con otros seis meses de trámite.

Gracias, señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Un punto de información, concejal Luis Robles.

**Concejal Sr. Luis Robles:** Respecto lo que debe hacer el estamento nacional agrario, ¿Ya tenemos ese informe señor Secretario?



Sin eso cómo vamos a aprobar algo, tendríamos que pasar primero por esa instancia para pasar a la otra. ¿Es así, o no queremos que sea así? Es la pregunta.

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

**Concejal Sr. Omar Cevallos:** Gracias señor Alcalde. Realmente, estamos discutiendo algo que no tiene sentido para mí.

Cuando el administrado está pidiendo la derogatoria directamente, sobre una base que se ha resuelto de manera ilegal, cuando en la disposición general del PUGS aprobamos el tema de la seguridad jurídica, claro que se aprueba la seguridad jurídica sobre los PUA o sobre cualquier proyecto, pero que hayan estado bien hechos, que hayan estado dentro de la legalidad, o sea, no algo que ya desde el inicio parte con una ilegalidad que no le hace factible.

Por lo tanto, la seguridad jurídica sí tiene que ver con todo lo que haya empezado bien, pero si este problema arranca mal, no tiene la posibilidad de hacer, no tiene la posibilidad de hacerse el proyecto. Segundo, le cambia a urbano cuando no podía, más bien todo lo contrario, aquí lo que está planteando con la derogatoria es que se mantenga rural todo el predio; entonces, sí estamos entendiendo todo, lo que no podemos hacer de ninguna manera es regresar a la comisión para que modifique algo ilegal, eso no existe.

No encuentro alguna forma, sino los abogados que están acá cómo se regresa a una instancia anterior para que se modifique algo que ya se está diciendo que nace de manera ilegal, para mí no tiene forma de ser, por lo tanto, apoyo la moción que ha planteado el presidente de ese entonces de la Comisión de Uso de Suelo, que se acoja el informe de la Secretaría de Territorio y que se derogue esta resolución.

Gracias Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Por favor, concejal Juan Carlos Fiallo puto de información.

**Concejal Mgs. Juan Carlos Fiallo:** Solamente para preguntar si al derogarse completamente esta resolución quedaría, como dice aquí, en A (2.502-10), ¿Es decir, 2.500 metros dos pisos 10%?

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Si me permite Alcalde.



No concejal, si se deroga esta resolución volvería al uso de suelo y zonificación original que es el ZC, no tendría datos hasta que el PUGS entre en vigencia.

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

**Concejal Dr. René Bedón:** Muchas gracias señor Alcalde.

Tres aspectos importantes, el primero que coincido con el concejal Robles, creo que hay que dejar constancia en este Concejo Metropolitano, que este Concejo no hizo esta ilegalidad, este Concejo no trabajó esta ilegalidad, es el Concejo anterior el que hizo esta ilegalidad.

Segundo, lo han dicho los concejales: Paucar, Robles; esto es ilegal porque se dio un cambio de zonificación rural a urbana sin contar con la orden de autoridad competente; entonces, estamos frente a una ilegalidad, y, además, ante una norma que está insubsistente.

Se ha mencionado el PUGS que establece la norma de vigencia de los PUAES y otros instrumentos, efectivamente, ya lo ha dicho el concejal Cevallos, cuando son legales. Entonces, claro, naturalmente si un PUAE, si un PUA, si cualquiera es legal entonces sí tiene derecho a seguir continuando vigente con el PUOS, pero si algo es ilegal o si algo es insubsistente, no podemos declarar válido algo que la ley ha declarado nulo.

Entonces, ese fue el razonamiento fundamental que se hizo, cuando el peticionario pide una reformatoria o una modificatoria, claro, la pregunta es: ¿Reformo, modifico o derogo? Si reformo estaría reformando una ilegalidad y estaría cometiendo otra ilegalidad sobre la ilegalidad; entonces, dijimos: *“no podemos generar que el Concejo Metropolitano conciba una reforma que genere una ilegalidad”*; entonces, lo lógico es que se produzca una revocatoria de ese acto, que no solo es ilegal porque hace este cambio de urbano a rural, sino que además es insubsistente porque ya han pasado dos años y no dice: *“deja insubsistente”*, dice: *“quedará insubsistente”*, entonces, esto ya es insubsistente. Por esa razón, la Comisión de Uso de Suelo decidió dar el informe favorable.

Por eso, he mocionado la aprobación señor Alcalde, y creo que está apoyada la moción.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Un punto de información, tiene la Vicealcaldesa Brith Vaca.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Aquí se ha topado un caso que me llama la atención, que el mismo Secretario diga que esto es ilegal, lo dice el anterior Presidente de la Comisión que hay una resolución que ha sido ilegal.



Entiendo el espíritu del administrado, pero me surge una pregunta que quisiera que me responda la Procuraduría, ¿Cómo se procede en estos casos cuando hay un instrumento o una resolución que tiene estas ilegalidades?, ¿cuál es el procedimiento que deberíamos hacer? Porque no considero que es otro documento o que quede esto así en el aire, ¿Cómo se generan estas responsabilidades? Debe ir a generarse también estas responsabilidades de quienes aplicaron esa resolución en su momento, o sea, esa inquietud me surge en este momento, ¿Cómo ante un acto ilegal qué es lo que procede en este caso señor Procurador?

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

**Mgs. Sandro Vallejo Aristizabal, Procurador Metropolitano:** Señora concejala. La inquietud es válida y es realmente un tema de diversos matices que puede haber.

De la exposición que se ha planteado aquí en el seno del Concejo, lo que tendríamos es un acto que tiene vicios de legalidad y un acto que no terminó de formarse, que no se ha ejecutado. Lo que se ha mencionado aquí en el Concejo, es que esta resolución no llegó a surtir efectos, justamente por los vicios de legalidad, entonces, al no surtir efectos no entró a un mundo jurídico; ese es un tema que, como digo, es un matiz.

Pensaría inicialmente esto, es una opinión que tengo, que no se trata de una declaratoria de nulidad del acto sino de una inexistencia jurídica del acto, porque al tener vicio de nulidad no entró en el mundo jurídico. La vía de derogar el acto por parte del propio órgano que lo emitió, es obviamente una competencia del Concejo que puede darse, los inconvenientes que puede darse en esta medida es, si el acto llegó a surtir efectos evidentemente ahí habría un problema si esto tendría vicios de nulidad, porque ahí sí habría que aplicar los criterios de revocatoria y de declaratoria de nulidad que establece el Código Orgánico Administrativo, pero si el acto no llegó a surtir efectos justamente porque los vicios que tenía no permitieron que este acto surta efectos, y ese es el entendido que tengo.

No sé si el señor Secretario puede aclarar específicamente esto, porque creo que es vital en el análisis jurídico, si el acto no llegó a surtir efectos la derogatoria simplemente es dejar un acto inaplicable, inexistente jurídicamente, clarificando que este acto deja de formar parte incluso en lo formal del ordenamiento normativo municipal; si el acto llegó a surtir efectos sí considero que ahí sería distinto y efectivamente no cabría una derogatoria por los efectos que esto podría haber generado respecto de terceros.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Solo complemento Alcalde esta intervención del Procurador, justamente que no ha surgido efectos esta



resolución, pues al no poder cambiar la clasificación mantiene la zonificación ZC, que impide asignar un licenciamiento.

Hasta ahí, Alcalde.

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

**Concejal Luis Reina:** Buenas tardes.

Creo que el Municipio si dice como que muy livianamente: *“hay una ilegalidad”*, no puede quedarse así, eso hay que investigar y eso tiene que determinarse responsabilidades. Primera cosa.

Segunda cosa. ¿Se restituye uso de suelo ZC hasta cuándo? Porque el PUGS ya le da otra asignación, me pregunto, ¿Con esa lectura de ilegalidad no se hace un aprovechamiento de información privilegiada que le sirve al promotor?

Estas son las preguntas que me saltan.

Gracias.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Gracias Alcalde.

De darse la derogatoria señor concejal, vuelve justamente a su zonificación original ZC hasta que el PUGS le asigne la normativa de la planificación general del distrito, que en verdad es lo que recomendamos, porque lo que el PUGS propone es para toda esa zona hacerle un plan parcial, para no estar haciendo parches lote a lote que es lo que antes se hacía, sino más bien hacer una planificación integral de todo ese sector a través de un plan parcial, es lo que recomienda la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

El tema de la información privilegiada, más bien el PUGS está aprobado por el Concejo Metropolitano, no habría ningún tipo de especulación o información privilegiada que todavía no ha sido aprobada, el PUGS está aprobado y es público por los visores, por la ordenanza; por lo cual, considero que no habría ningún tipo de información privilegiada para el administrado.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Un punto de información del concejal Marco Collaguazo.

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** Una pregunta.



¿Qué se va a solicitar?, ¿la revocatoria, dejar sin efecto o la derogatoria? Los términos parecen que son iguales, pero no lo son, es la derogatoria porque aquí se ha dicho revocatoria, revoco lo ilegal o lo legal también se puede revocar, esa revocatoria es otra figura.

Eso que se aclare primero qué es lo que se pide, es la derogatoria.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Señor concejal René Bedón, usted hizo la moción.

**Concejal Dr. René Bedón:** Hemos considerado que si es ilegal se tiene que dejar sin efecto, y uno de los instrumentos para que se deje sin efecto es esta derogatoria que estamos planteando, simplemente dejamos sin efecto algo ilegal que hizo el Concejo Metropolitano anterior, porque si no, estaríamos santificando una ilegalidad en este Concejo.

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** Una pregunta técnica, concluyo con esto.

El PUGS que aprobamos que entra en vigencia en el mes de marzo, por ejemplo, que no se deroga en esta vez, entra en vigencia el PUGS que ya está aprobado, ¿Se puede plantear un plan especial para la zona sin que se haya derogado esta resolución?

Me explico, no se deroga ahora, sigue con los mismos errores o lo que sea este predio y en marzo ya entra en vigencia plenamente el PUGS, y dicen, saben que solicitan que se haga un plan especial de toda la zona, ¿Es dable que se haga ese plan especial incluido este lote?

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** El PUGS determina la obligación de hacer un plan parcial, no es optativo para todo este sector de la parroquia de Pifo, desde nuestra perspectiva en verdad la ordenanza del plan parcial terminaría siendo lo mismo que el Concejo pueda hacer hoy, que es derogar esa resolución porque es inaplicable, es exactamente lo mismo, solo que no podríamos o desde nuestra perspectiva no recomendaríamos más bien al Concejo dejar congelado este sector con una resolución que no es aplicable; entonces, es el mismo resultado señor concejal.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra la concejala Luz Elena Coloma.

**Concejala Mgs. Luz Elena Coloma:** Señor Alcalde.



Me impresiona este tema de verdad, porque recuerdo el último año o dos años antes de que el Alcalde Barrera termine su gestión a los propietarios de este terreno, estos son los terrenos donde están las actuales o donde eran las antenas de HCJB, las tienen arrendadas ahora, ahí se cultiva gran parte de las hortalizas que se comercializan con la marca: "Hortana", esto lo tienen arrendado, es decir, al momento los propietarios no tienen un problema, pero evidentemente teniendo eso no sé si son treinta hectáreas, quince hectáreas, no estoy segura.

Le preguntaban al Municipio, me estoy refiriendo hace ocho años, ¿Qué podemos hacer aquí? Podemos hacer una fábrica, podemos hacer un desarrollo industrial, podemos hacer colegios, podemos hacer casas, y así se terminó la administración del Alcalde Barrera sin que tengan una respuesta; pasaron cuatro años de Rodas, el Municipio ahí les dijo: "no, ya no es fábricas son viviendas tienen que hacer esto, tienen que hacer lo otro"; y, en la última sesión de Concejo no sé quiénes de ustedes estuvieron aquí y votaron o no votaron, se decide esto, que dos años después resulta que ha sido ilegal, que es un problema para el promotor que quiere hacer algo ahí, ese algo que deberá ser evidentemente sujeto a lo que la ley dice, al PUGS, al PUA, a los instrumentos, pero resulta que dos años después, ah no, el Concejo ahora tiene que derogar porque le ha dado mal, no ha sido la solución.

Entonces, son ocho años en esta ciudad capital, en que el propietario de un terreno no puede hacer nada en este terreno, es increíble, esto es el Municipio de Quito señores, es impresionante, y ahora que el administrado dice: "deroguen porque lo que resolvieron después de cuatro años de calvarios estuvo mal", ahora son seis más, lo que contaba ahora son ocho, que regrese a la Comisión para ver si es que, o sea, esta ciudad no puede nunca jamás ser una ciudad competitiva si no podemos darles las reglas claras, la seguridad jurídica y la corrección.

Ese comentario, nada más.

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

Hay una moción planteada, apoyada, señor secretario, sírvase tomar votación.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Sí señor Alcalde con su venia, el proyecto de resolución que se somete a votación, ha sido distribuido adjunto al informe con todos los documentos del orden del día.

Las señoras y señores concejales que estén a favor de la moción presentada por el señor concejal René Bedón, para aprobar el proyecto de resolución que acompaña el informe, dígnense consignar su voto.



Señor operador, presente los resultados.

A	B	C	D	E
9	3	6	0	0
<b>A FAVOR</b> AMPARITO NARVAE EDUARDO DEL POZO JUAN CARLOS FIALLO JUAN MANUEL CARRION LUZ ELENA COLOMA MONICA SANDOVAL OMAR CEVALLOS RENÉ BEDÓN SANTIAGO GUARDERAS	<b>EN CONTRA</b> LUIS REINA LUIS ROBLES SOLEDAD BENITEZ	<b>ABSTENCION</b> BLANCA PAUCAR BRITH YACA CARLOS CORELLA MARCO COLLAGUAZO ORLANDO NUÑEZ PAULINA IZURIETA	<b>BLANCO</b>	

A : 9	B : 3	C : 6	D : 0
<b>A FAVOR</b> AMPARITO NARVAEZ, EDUARDO DEL POZO, JUAN CARLOS FIALLO, JUAN MANUEL CARRION, LUZ ELENA COLOMA, MONICA SANDOVAL, OMAR CEVALLOS, RENÉ BEDÓN, SANTIAGO GUARDERAS	<b>EN CONTRA</b> LUIS REINA, LUIS ROBLES, SOLEDAD BENITEZ	<b>ABSTENCION</b> BLANCA PAUCAR, BRITH YACA, CARLOS CORELLA, MARCO COLLAGUAZO, ORLANDO NUÑEZ, PAULINA IZURIETA	<b>BLANCO</b>

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:**  
¿Quién falta?

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** La concejala Ledesma.  
Solicita se lea la moción.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:**  
¿Quiere que previamente se lea la moción? Por favor léale la moción para que pueda votar la concejala.



**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** En la parte resolutive señor Alcalde con su venia dice:

*“Artículo uno. – Deróguese la resolución No. C-248 de 07 de mayo de 2019.*

*Artículo dos. – Los datos de clasificación, uso de suelo y edificabilidad del predio No. 5782698, serán los establecidos en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo PUGS vigente.*

*Artículo tres. – Una vez sancionada la Ordenanza Metropolitana que contendrá la reforma del Régimen Administrativo de Suelo, las asignaciones de aprovechamiento urbanístico serán las establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS.*

*Disposiciones Generales.*

*Primera. – La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, asignará los datos de aprovechamiento urbanístico, según lo establecido en la presente resolución en la categoría oficial del Distrito Metropolitano de Quito e Informes de Regulación Metropolitana - IRM de los predios en mención.*

*Segunda. – La presente resolución se aprueba en base a los informes que son con base a los informes que son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que los realizan y los suscriben.*

*Disposición Final. – La presente resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción sin perjuicio de su publicación”.*

Hasta ahí el texto de la parte resolutive de la moción, señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:**  
Punto de orden, concejal Omar Cevallos.

**Concejal Sr. Omar Cevallos:** Solamente de la lectura que acaba de hacer el secretario, hago tomar en cuenta a los miembros del Concejo algo que es importante, que sobre la base de la responsabilidad directa de los funcionarios se está tomando esta resolución, eso me parece que es absolutamente importante para decisión de la votación.

Gracias.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:**  
Sírvase tomar votación señor secretario, una vez que ha sido dada lectura la resolución.



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

Las señoras y señores concejales que estén a favor del texto de la resolución que se ha dado lectura por Secretaría, presentada por el señor concejal René Bedón, dígnese consignar su voto.

Se vuelve a llamar porque se dispuso desde la presidencia que se dé lectura a la parte resolutive de la moción que se está sometiendo a votación.

Se está llamando nuevamente a votar, no se culminó el proceso de votación anterior, mil disculpas.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Estamos continuando con la votación porque la concejala pidió que se dé lectura del texto resolutive.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Señor Alcalde, he vuelto a solicitar la votación toda vez que, cuando llamé a votación la señora concejala Analía Ledesma solicitó que se dé lectura de la parte resolutive de la moción, el proceso de votación anterior no se concluyó porque no se proclamaron resultados, una vez que desde Secretaría se ha dado lectura al texto, he procedido con su solicitud y su autorización señor Alcalde a llamar a votación nuevamente.

Señor concejal, de acuerdo al procedimiento no se pude suspender una vez llamado a votación, pero cumplo las disposiciones desde la presidencia del Concejo.

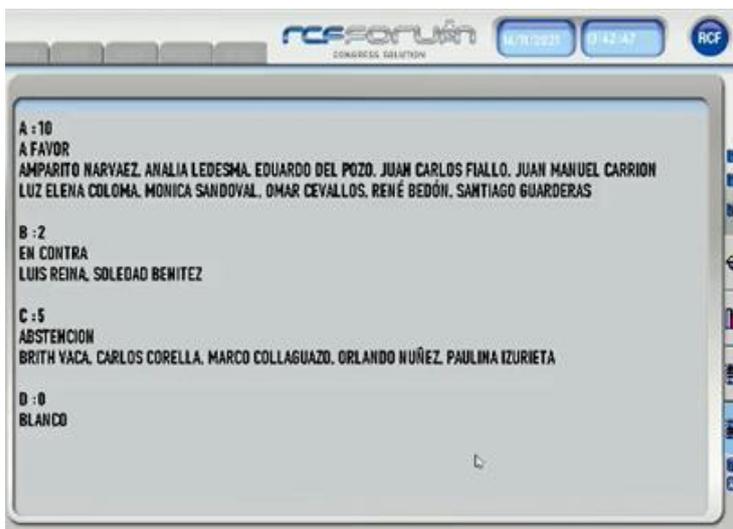
**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Concejala Analía Ledesma.

Estamos en votación y se silencian los micrófonos. Votemos por favor.

**Sale de la sesión el concejal Sr. Luis Robles, a las 13h41. (17 concejales).**

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Por favor señores concejales, si se dignan consignar su voto.

Señor operador, presente los resultados.



NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN	BLANCO	AUSENTE
1. Sr. Bernardo Abad					✓
23. Dr. René Bedón	✓				
24. Mgs. Soledad Benítez		✓			
25. Sr. Juan Manuel Carrión	✓				
26.Sr. Omar Cevallos	✓				
27.Dr. Marco Collaguazo			✓		
28.Mgs. Luz Elena Coloma	✓				
29.Sr. Carlos Corella			✓		
30.Abg. Eduardo Del Pozo	✓				
31.Mgs. Juan Carlos Fiallo	✓				
32.Ing. Andrea Hidalgo					✓
33.Sra. Paulina Izurieta			✓		
34.Mgs. Analía Ledesma	✓				



35.Abg. Fernando Morales					✓
36.Sra. Amparito Narváez	✓				
37.Sr. Orlando Núñez			✓		
38.Lda. Blanca Paucar			✓		
39.Luis Reina		✓			
40.Sr. Luis Robles					✓
41.Mónica Sandoval	✓				
42.Dra. Brith Vaca			✓		
43.Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde	✓				
<b>VOTACIÓN TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Por la moción propuesta por el concejal Bedón, se pronuncian diez votos a favor, dos en contra, cinco abstenciones, cero blancos.

Se aprueba el proyecto de resolución, ya que se requiere mayoría simple de los presentes en la sala.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Si no vota está en abstención, concejala.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Señor Alcalde, para efecto de ordenar podría presentarse la reconsideración para someter a votar, porque desde aquí yo no controlo el sistema de votación.

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

**Concejala Mónica Sandoval:** Señor Alcalde, para evitar cualquier nulidad a futuro, por favor, mociono la reconsideración de la votación.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Votemos a reconsideración señor secretario, en vista del apoyo que ha tenido la moción.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Las señoras y señores concejales que se encuentren a favor de la reconsideración de la moción sometida a votación, dígnense consignar su voto.

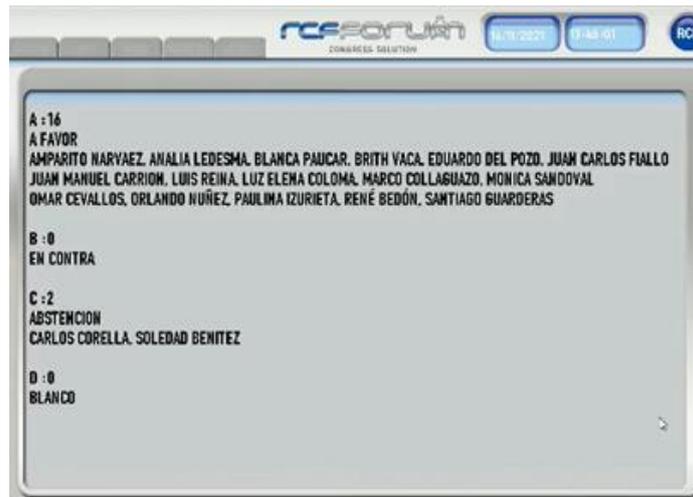


El sistema está habilitado para que consignen el voto señores concejales, estamos votando la moción de reconsideración.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Vicealcaldesa todo queda grabado, a votar la reconsideración que está apoyada, por favor.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Falta consignar el voto el concejal Luis Reina.

Señor operador, presente los resultados.



NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN	BLANCO	AUSENTE
1. Sr. Bernardo Abad					✓



2. Dr. René Bedón	✓				
3. Mgs. Soledad Benítez			✓		
4. Sr. Juan Manuel Carrión	✓				
5. Sr. Omar Cevallos	✓				
6. Dr. Marco Collaguazo	✓				
7. Mgs. Luz Elena Coloma	✓				
8. Sr. Carlos Corella			✓		
9. Abg. Eduardo Del Pozo	✓				
10.Mgs. Juan Carlos Fiallo	✓				
11.Ing. Andrea Hidalgo					✓
12.Sra. Paulina Izurieta	✓				
13.Mgs. Analía Ledesma	✓				
14.Abg. Fernando Morales					✓
15.Sra. Amparito Narváez	✓				
16.Sr. Orlando Núñez	✓				
17.Lda. Blanca Paucar	✓				
18.Luis Reina	✓				
19.Sr. Luis Robles					✓
20.Mónica Sandoval	✓				
21.Dra. Brith Vaca	✓				
22.Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde	✓				
<b>VOTACIÓN TOTAL</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

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

A favor de la moción de reconsideración se han pronunciado dieciséis votos a favor, cero en contra, dos abstenciones, cero blancos. Ha sido aprobada la moción de reconsideración.

**RESOLUCIÓN:** El Concejo Metropolitano de Quito por mayoría de los presentes (16 votos afirmativos), resuelve aprobar la moción de reconsideración sobre la votación realizada en base a la moción presentada por el concejal René Bedón, para la aprobación de la Resolución respecto al Informe Nro. IC-CUS-2021-059 emitido por la Comisión de Uso de Suelo para la aprobación de la derogatoria de la Resolución Nro. C248 de 07 de mayo de 2019.

\*\*\*\*\*



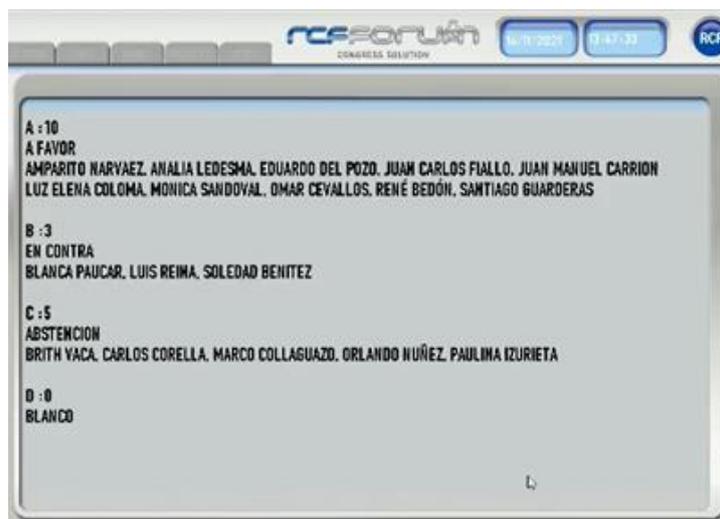
**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Ahora sí, vamos a votar nuevamente por la moción presentada por el concejal René Bedón y apoyada.

Tome votación, por favor.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Las señoras y señores concejales que estén a favor del proyecto de resolución presentado por el señor concejal René Bedón, que ha sido dado lectura por Secretaría, díguese consignar el voto.

Las votaciones siempre son en positivo, de ahí, la forma de consignar el voto está establecido en la Resolución C-074.

Señor operador, presente los resultados.





NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN	BLANCO	AUSENTE
1. Sr. Bernardo Abad					✓
2. Dr. René Bedón	✓				
3. Mgs. Soledad Benítez		✓			
4. Sr. Juan Manuel Carrión	✓				
5. Sr. Omar Cevallos	✓				
6. Dr. Marco Collaguazo			✓		
7. Mgs. Luz Elena Coloma	✓				
8. Sr. Carlos Corella			✓		
9. Abg. Eduardo Del Pozo	✓				
10. Mgs. Juan Carlos Fiallo	✓				
11. Ing. Andrea Hidalgo					✓
12. Sra. Paulina Izurieta			✓		
13. Mgs. Analía Ledesma	✓				
14. Abg. Fernando Morales					✓
15. Sra. Amparito Narváez	✓				
16. Sr. Orlando Núñez			✓		
17. Lda. Blanca Paucar		✓			
18. Luis Reina		✓			
19. Sr. Luis Robles					✓
20. Mónica Sandoval	✓				
21. Dra. Brith Vaca			✓		
22. Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde	✓				
<b>VOTACIÓN TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

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

Se pronuncian por la moción presentada por el señor concejal Bedón: diez votos a favor, tres en contra, cinco en abstención. Ha sido aprobado, en razón que es una resolución y requiere mayoría simple de los presentes en la sala.

**RESOLUCIÓN:** El Concejo Metropolitano de Quito por mayoría de los presentes (10 votos afirmativos), resuelve aprobar la siguiente Resolución:

### RESOLUCIÓN No. C 117-2021

#### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

#### CONSIDERANDO:

**Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en adelante "Constitución", menciona que: "los gobiernos autónomos descentralizados de las



*regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”;*

**Que,** el artículo 241 de la Constitución señala que: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”;*

**Que,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución, señalan como competencias exclusivas de los gobiernos municipales las siguientes: *“1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;*

**Que,** el artículo 266 de la Constitución determina: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables a los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias (...);*

**Que,** el literal b) del artículo 55, en concordancia con el artículo 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, señala como una competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

**Que,** el literal c) del artículo 84 del COOTAD, determina como función del gobierno del distrito autónomo metropolitano, entre otras, *“Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”;*

**Que,** el artículo 87 literal a) del COOTAD establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: *“Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones”;*

**Que,** conforme lo establece el artículo 87, literal v) del COOTAD, al Concejo Metropolitano le corresponde: *“...v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*



**Que**, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece: *"1. Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa (...)"*;

**Que**, mediante Ordenanza Metropolitana Nro. 127 de fecha 25 de julio de 2016, fue aprobado el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos;

**Que**, mediante Ordenanza Metropolitana Nro. 192, de 20 de diciembre de 2017, fue aprobada la Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos;

**Que**, mediante Ordenanza Metropolitana Nro. 210 de fecha 12 de abril de 2018, luego de su tratamiento en segundo debate, fue aprobada la Ordenanza Modificatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nro. 127, 192, 172, 432 y 060 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos;

**Que**, el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana Nro. 210 agrega a continuación del literal g) del artículo... (66) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 y su reforma contenida en la Ordenanza Metropolitana Nro. 432 que: *"Los predios con zonificación ZC, cuya superficie sea inferior a 10.000 m<sup>2</sup> o inferior a 3.000 m<sup>2</sup> para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT, podrán solicitar a la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano -arquitectónico que establezca las condiciones de integración urbanística y vial al entorno. El proyecto contendrá la propuesta de asignación de datos de uso y ocupación del suelo, derivado de un análisis urbanístico del entorno. Dichos datos serán asignados en concordancia con los requerimientos del proyecto y del entorno, siempre y cuando el proyecto prevea aportes urbanísticos en uno o varios de los siguientes aspectos, en función de las particularidades de cada caso: Áreas verdes, Equipamientos públicos o privados y/o espacio público y vías que aseguren o mejoren la conectividad del sector. Los coeficientes resultantes de la asignación de datos podrán ser objeto de redistribución sin superar el COS Total. En caso de que el proyecto prevea el fraccionamiento del suelo o requiera la apertura de nuevas vías, se garantizará que estas cesiones de suelo se hagan de forma gratuita y obligatoria a favor del municipio, observando los porcentajes de áreas verdes y equipamiento previstos en la normativa. La entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá un informe técnico del proyecto, el cual contendrá las asignaciones de zonificación propuestas para el predio. Este informe sustentará un proyecto de resolución que será remitido a la Comisión de Uso de Suelo previo a la aprobación por parte del Concejo Metropolitano. El término máximo para la elaboración, envío del informe a la Comisión de Uso de Suelo, resolución y asignación de datos, será de treinta (30) días contados a partir del ingreso de la solicitud a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda. (...)"*;



**Que**, mediante Ordenanza Metropolitana Nro. 001, de 29 de marzo de 2019, el Concejo Metropolitano de Quito, aprobó el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el cual en su artículo 2158, numeral 1), literal g) recoge el contenido del antiguo artículo 66 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, referida en el numeral precedente;

**Que**, el 6 de septiembre de 2019, mediante Resolución Administrativa Nro. STHV-031-2019 emitida por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, se expidió la Norma Técnica para determinar la asignación de uso de suelo y aprovechamiento de los lotes con zonificación ZC mediante un Proyecto Urbano Arquitectónico;

**Que**, el 31 de agosto de 2020, mediante Resolución Administrativa Nro. STHV-2020-054 emitida por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, se reformó la Resolución Administrativa No. STHV-031-2019 en la que se establece la Norma Técnica para determinar la asignación de uso de suelo y aprovechamiento de los lotes con zonificación ZC mediante un Proyecto Urbano Arquitectónico;

**Que**, el Concejo Metropolitano, mediante Resolución Nro. C 248, del 07 de mayo del 2019, estableció las asignaciones de clasificación, uso de suelo y forma de ocupación y edificabilidad al lote con número de predio Nro. 5782698;

**Que**, el 04 de junio de 2021, el señor José Eduardo Samaniego Ponce, en su calidad de Gerente General Anefi S.A., Fideicomiso Jardines de San Sebastián, solicita *“poner en consideración de Concejo Metropolitano una reforma o derogatoria a la Resolución de Asignación de datos de zonificación a través de una nueva propuesta que permita la aplicación de las resoluciones de aplicación de datos de zonificación vigentes con la finalidad de generar una lógica de determinantes urbanísticos que estén en relación con la realidad rural del entorno y que permita inmediatamente hacer un fraccionamiento rural que incorpore nuevos macro lotes agrícolas a la trama del sector (...)”*;

**Que**, el 06 de julio de 2021 mediante oficio Nro. STHV-2021-0708-O, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, el informe técnico para el predio 5782698;

**Que**, mediante Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001 -2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, se aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito; y,



En ejercicio de las atribuciones previstas en el artículo 240 de la Constitución de la República; y artículos 87 literal a) y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Deróguese la Resolución Nro. C248 de 07 de mayo de 2019.

**Artículo 2.-** Los datos de clasificación, uso de suelo y edificabilidad del predio Nro. 5782698 serán los establecidos en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) vigente.

**Artículo 3.-** Una vez sancionada la Ordenanza Metropolitana que contendrá la reforma del Régimen Administrativo de Suelo, las asignaciones de aprovechamiento urbanístico serán las establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).

**Disposiciones Generales.**

**Primera.** -La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, asignará los datos de aprovechamiento urbanístico, según lo establecido en la presente Resolución en la cartografía oficial del Distrito Metropolitano de Quito e Informes de Regulación Metropolitana (IRM) de los predios en mención.

**Segunda.** - La presente Resolución se aprueba con base a los informes que son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios del Distrito Metropolitano Quito que los realizaron y suscribieron.

**Disposición Final.** - La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 16 de noviembre de 2021.

\*\*\*\*\*

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

**Salen de la sala de sesiones los concejales Sr. Omar Cevallos, Abg. Eduardo Del Pozo, Sra. Amparito Narváez, a las 13h48. (14 concejales).**

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Señor Alcalde con su venia, octavo y último punto del orden del día.



**VIII. Primer debate del 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.” (IC-CVH-2021-001).**

Preside la comisión, la señora concejala Blanca Paucar.

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

**Concejala Lda. Blanca Paucar:** Muchas gracias a quienes están preocupados, a las concejalas y concejales que están preocupados por la falta de vivienda en la ciudad de Quito, por los pobres que no tienen vivienda en Quito, por aquellos ciudadanos desprotegidos.

Este tema es de la ordenanza de Vivienda de Interés Social – VIS, creo que por eso algunos de los concejales abandonaron, cuando se trata del tema social, no sé si lo ponen al último, pero agradezco presidente que lo haya traído a debate para el conocimiento, para que los señores concejales también conozcan esta iniciativa que ha sido trabajada muy arduamente casi por un lapso de un año, en este sentido, estamos agotados por estos temas, pero muy conformes por el trabajo que hacemos.

Señor presidente, señoras concejalas presentes, señores concejales presentes, pongo en consideración esta propuesta que nace con la finalidad de garantizar el derecho a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro, el derecho a la ciudad consagrado en la Constitución de la República del Ecuador, que busca fortalecer el derecho urbano, sostenible a través del impulso a la vivienda social.

Se apoya esta propuesta en varios instrumentos de gestión técnicos y legales, esta propuesta contempla varias alternativas de pago, a fin de garantizar el acceso a los programas de vivienda de interés social, este tema, puntualizo porque las personas que no tienen recursos son las que serían las beneficiarias de esta vivienda social. Se propone la estrategia de acompañamiento social antes, durante y después de la entrega de su vivienda, considera a personas en situación de riesgo y en condiciones de vulnerabilidad, que es uno de los temas más importantes, que muchas veces no se toma y no se transversaliza.

Incluye también modelos de arrendamiento bajo distintas modalidades, como el arrendamiento con opción a compra, que también fue trabajada en la Empresa de Hábitat y Vivienda; propone también incentivos tributarios para la promoción de la



vivienda de interés social, propone instrumentos normativos que permiten desarrollar y cumplir con este cuerpo normativo.

Dentro de esta ordenanza en referencia al Régimen Tributario lo asume el Alcalde, ya tenemos esa contestación también que era motivo de preocupación de algunos funcionarios y quienes participamos en la construcción de esta ordenanza. Estimados señores concejales, señoras concejales y ciudadanos de Quito, el derecho a la vivienda adecuada está garantizada en la Constitución de la República, como lo había manifestado, conforme lo manda el artículo 30, para que no se nos olvide, que establece:

*“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*

También el artículo 31:

*“Garantiza el derecho de las personas al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos”.*

La Constitución de la República del Ecuador y también el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, otorgan competencia exclusiva y privativa para regular y controlar la ocupación y uso de suelo, dándole atribuciones para impulsar iniciativas de economía solidaria, desarrollo urbano y rural equitativo, incluyente, cooperativo, participativo y productivo.

Una manera de resolver los graves problemas de nuestra ciudad y sus habitantes es buscar el manejo adecuado del suelo, del hábitat, de la vivienda y del desarrollo urbanístico. La falta de capacidad económica, que había mencionado, la falta de capacidad económica de las familias a las que están destinados los programas de vivienda de interés social, es uno de los problemas que busca resolver esta propuesta de ordenanza al contemplar alternativas de financiamiento e incentivos económicos.

En el Ecuador, el déficit de la vivienda habitacional según cifras del año 2011, porque no tenemos actualizados, es de 1'120.000 viviendas a nivel nacional; el 71% de viviendas existentes tienen mala calidad de materiales, el 40.3% no cuentan con servicios básicos y el 29.8% de familias viven hacinadas y esto es un tema sumamente difícil y justamente conlleva lo que estábamos tratando en el punto sexto.

Estas cifras en general corresponden a la situación de la vivienda en el país, donde se destaca un marcado déficit cualitativo de la construcción en el desarrollo de hábitat. Con una visión clara del problema de la Vivienda de Interés Social, se ha desarrollado esta propuesta de ordenanza, cuya iniciativa fue asumida en su momento por los miembros de la Comisión de Hábitat y Vivienda con los señores concejales: Soledad Benítez, René Bedón y quien les habla, quienes de manera ardua y permanente hemos venido trabajando conjuntamente con las dependencias municipales como son, ahí quiero



felicitar también a ustedes señores concejales y a sus equipos por ese trabajo arduo y permanente en beneficio de la ciudadanía.

Y, de la misma manera felicitar ese trabajo, lo hago público, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; a la Secretaría General de Seguridad, a la Secretaría Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, Secretaría de Inclusión Social, Dirección de Catastros, Dirección Metropolitana Financiera, Empresa Pública de Hábitat y Vivienda, Administración General y demás dependencias invitadas a la construcción de la misma, contando con una amplia participación ciudadana, por lo que, agradezco infinitamente el trabajo responsable de cada uno de los que participaron, aportaron, observaron para la construcción de esta ordenanza.

La Comisión de Hábitat y Vivienda, luego de analizar el expediente en la continuación de la sesión No. 094 ordinaria de 07 de julio de 2021, amparada en los artículos No. 87 literales a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el literal e) del artículo No. 51 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resuelve emitir dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el 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.

En este sentido, vuelvo y repito su trabajo y espero todos sus aportes, sus observaciones estimados señores concejales ante esta propuesta de ordenanza.

Para que lo pueda exponer, paso la palabra por favor, que se permita al señor Secretario de Hábitat y Vivienda para su exposición.

**Asume la presidencia la concejala Dra. Brith Vaca Chicaiza, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito, a las 13h53. (13 concejales).**

**Sale de la sesión el concejal Sr. Juan Manuel Carrión, a las 13h53. (12 concejales).**

**Dra. Brith Vaca Chicaiza, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito:** Adelante, señor Secretario.

**Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Gracias señora Vicealcaldesa, gracias Presidenta de la Comisión.

Vamos a hacer en honor al tiempo una presentación lo más sucinta posible.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



El proyecto de ordenanza. Es importante empezar y de manera muy rápida que este proyecto se alinea a la agenda internacional de la nueva agenda urbana, los objetivos de desarrollo sostenible y el marco de Sendai sobre un ideal común y sobre una vivienda digna y una ciudad inclusiva, que es justamente este marco internacional que siguen todas las ciudades.

En esto nosotros ya nos hemos basado justamente en estos principios de equidad, el uso eficaz y sostenible de la tierra y los recursos naturales, la compacidad del policentrismo, la conectividad, las densidades adecuadas y los múltiples usos de espacio así como los usos sociales y económicos mixtos de las zonas construidas; entonces, con esta ordenanza seguimos al igual que lo fue el PUGS alimentando una política de ciudad hacia una ciudad sostenible, como lo establecen las recomendaciones del marco internacional.

En el mismo objetivo, el Distrito Metropolitano de Quito, se alinea al objetivo de desarrollo No.11, ciudades y comunidades sostenibles; hemos venido trabajando no solo de manera interinstitucional sino también con muchos otros actores de la comunidad, entre ellos, organismos internacionales como ONU Hábitat, en donde justamente estos datos del distrito, que ya lo hemos presentado antes, justamente tienen que revertirse y tienen que apoyar hacia una política sostenible.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Dentro de esto y dentro del objetivo 11 tenemos algunas de las metas:

- Asegurar el acceso a todas las personas a vivienda y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles.

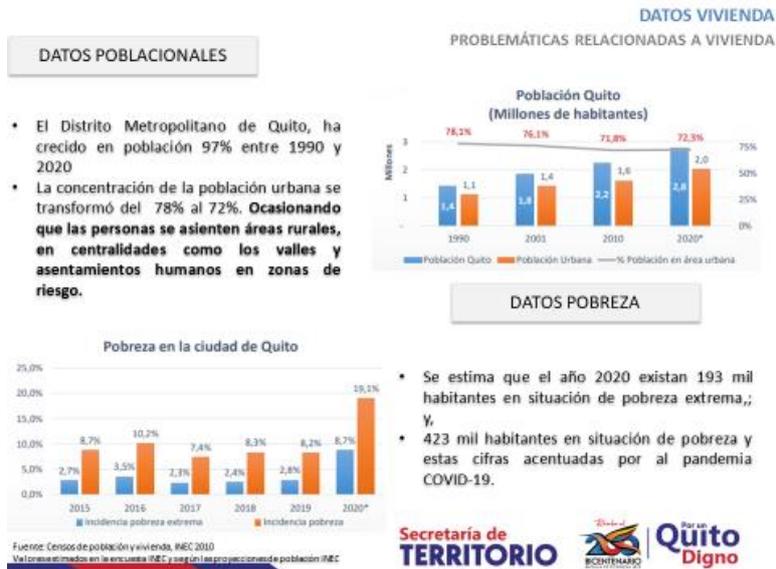
Eso lo estamos haciendo a través no solo del Plan de Uso y Gestión de Suelo, sino con estas herramientas y nuevas ordenanzas que complementan una política integral. Los instrumentos de gestión que ya se han considerado en coordinación al PUGS son las zonas especiales de interés social, y, obviamente, esta ordenanza de Vivienda de Interés Social que lo complementa de una manera eficiente.

La meta tres:

- Aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para una planificación y gestión participativa integradas y sostenible.

También, a través de los instrumentos de gestión. Aquí entra el operador urbano, el catálogo de proyectos, el manejo del Banco de Suelos y los estándares urbanísticos con la previsión de suelo para Vivienda de Interés Social.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Aquí hay algunos datos que en verdad no me voy a detener mucho en esto, ya lo dijo muy bien la Presidenta de la Comisión, justamente los datos de pobreza en donde el acceso a una vivienda digna a escala nacional y a escala ciudad del Distrito Metropolitano, son muy preocupantes, estableciéndose no solo el dato nacional de 1'200.000, sino el metropolitano también cercano a las 200.000 viviendas de déficit vivienda digna.

**Dra. Brith Vaca, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito:** Un momento por favor, señor secretario constate el quórum.

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

Con usted señora Vicealcaldesa, se encuentran en la sala once señores concejales y concejales.

**Dra. Brith Vaca Chicaiza, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito:** Que conste en actas los nombres de quienes sí estamos presentes, justamente en vista de generar estas políticas para solventar la vivienda de miles de ciudadanos que viven en el Distrito Metropolitano de Quito.

También que conste en actas para que se trata este punto en una sesión extraordinaria, ya que es un punto tan importante.

Muchas gracias, señora presidenta.



**Sale de la sesión la concejala Mgs. Luz Elena Coloma, a las 14h00. (11 concejales).**

**Concejala Lda. Blanca Paucar:** Gracias.

Había avizorado este tema, conversé con el Alcalde de Santiago Guarderas y le dije en su calidad de ahora de Alcalde, usted debe garantizar que todos los puntos se traten; lamentablemente, es el primero que se ha ido, lamento muchísimo y ciudadanía que quede claro esta situación, que el señor Alcalde electo por este seno, es quien se ha ido de la sala primero y luego se van los demás quienes no les interesa la vivienda, pero antes este tema, que puede ser de fuerza mayor.

**Asume la presidencia el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, a las 14h02. (12 concejales).**

**Dra. Brith Vaca Chicaiza, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito:** Concejala, acaba de ingresar nuevamente el señor Alcalde.

**Concejala Lda. Blanca Paucar:** Continuo con el uso de la palabra.

Les había manifestado a los señores concejales y a la sala, que este tema muy importante lo había tratado con usted y bajo su pedido no había solicitado que esto se cambie para un cuarto punto, porque usted manifestaba que todos los puntos son importantes y en realidad son importantes estos temas porque es de la vivienda de la gente que no tiene, entonces, estaba manifestando que era una situación que me dolía por los ciudadanos que usted haya abandonado.

Me retracto de esta última parte porque le veo regresar, me imagino que las condiciones en las que estamos de cansancio puede ser que haya ido. Estamos sin quórum, no sé qué es lo que proceda, quisiera que nos diga Procuraduría si vamos a continuar o no, y de serlo, si no se continua pedirle a usted como presidente que se pueda topar en la siguiente semana como uno de los temas prioritarios.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Concejala, si usted está de acuerdo, podríamos tratar en una sesión extraordinaria este punto.

**Concejala Lda. Blanca Paucar:** Presidente, pediría que en la siguiente semana en sesión ordinaria usted lo pueda volver a poner como el tercero o el cuarto punto.



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

**Concejala Dr. Marco Collaguazo:** Del texto de proyecto de ordenanza realmente es algo innovador, esto requiere de un análisis detenido, bien pensado. En cierta manera concejala Paucar, mejor que nos pongamos como primer punto en una sesión extraordinaria u ordinaria, como usted lo disponga Alcalde.

De la lectura, realmente tiene temas muy buenos, pero hay que ir lentamente, impulsar esto, pero absolutamente tranquilos y serenos; realmente destaco que es una ordenanza amplía, con temas nuevos, que realmente amerita una sesión especial para este tema.

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

**Concejala Sra. Paulina Izurieta:** Señor Alcalde.

Realmente, es lamentable que los compañeros concejales se vayan, en especial porque es un tema muy importante, pero sí quiero indicar a la Presidenta de Comisión de Hábitat, que también la ordenanza tiene problemas, falencias estructurales y de competencias graves, eso necesitamos también tratar con mucha claridad, porque que sea innovador no debe ser asistencialista señor Alcalde, porque si yo no tengo una capacidad para asumir un crédito, estoy haciendo lo que esta pasado ahorita, nosotros fuimos ayer a Victoria del Sur y tenemos bloques vacíos, estamos confundiendo la vivienda social con la vivienda de relocalización y eso es grave.

Entonces señor Alcalde, sí creo que es importante, le haré llegar a la comisión mis observaciones, que son como cuarenta, y, en especial, porque sí es delicado, nosotros no somos identidad financiera; entonces hay que tomarlo súper en cuenta.

Eso nada más, señor Alcalde.

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

Vamos a discutir este tema a profundidad, señor Secretario declaro clausurada la sesión, sírvase tomar nota de clausura.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Se toma nota señor Alcalde, siendo las catorce horas con seis minutos, se clausura la sesión.



Siendo las catorce horas con seis minutos, del martes dieciséis de noviembre del año dos mil veintiuno, se clausura la sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.

REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN		
NOMBRES	PRESENTE	AUSENTE
1. Sr. Bernardo Abad		✓
2. Dr. René Bedón	✓	
3. Mgs. Soledad Benítez	✓	
4. Sr. Juan Manuel Carrión		✓
5. Sr. Omar Cevallos		✓
6. Dr. Marco Collaguazo	✓	
7. Mgs. Luz Elena Coloma		✓
8. Sr. Carlos Corella	✓	
9. Abg. Eduardo Del Pozo		✓
10.Mgs. Juan Carlos Fiallo	✓	
11.Ing. Andrea Hidalgo		✓
12.Sra. Paulina Izurieta	✓	
13.Mgs. Analía Ledesma	✓	
14.Abg. Fernando Morales		✓
15.Sra. Amparito Narváez		✓
16.Sr. Orlando Núñez	✓	
17.Lda. Blanca Paucar	✓	
18.Luis Reina	✓	
19.Sr. Luis Robles		✓
20.Mónica Sandoval	✓	
21.Dra. Brith Vaca	✓	
22. Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, 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:	Verónica Loachamín Kathy Enríquez	Gestión de Concejo	30/04/2022	
Revisado por:	Jorge Heras	Asesor General	17/05/2022	
Revisado por:	Samuel Byun	Prosecretario	17/05/2022	