



**ACTA DE LA SESIÓN No. 250 ORDINARIA DEL CONCEJO METROPOLITANO  
DE QUITO, DE 11 DE OCTUBRE DE 2022**

Siendo las nueve horas con quince minutos del martes once de octubre del año dos mil veintidós, se instala la sesión ordinaria del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, bajo la presidencia del Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, con la asistencia de las siguientes señoras y señores concejales:

| <b>REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN</b>                    |                 |                |
|---|-----------------|----------------|
| <b>NOMBRES</b>  | <b>PRESENTE</b> | <b>AUSENTE</b> |
| 1. Sr. Bernardo Abad  | ✓               |                |
| 2. Lda. Laura Altamirano                                      | ✓               |                |
| 3. Sr. Michael Aulestia                                       | ✓               |                |
| 4. Dr. René Bedón   | ✓               |                |
| 5. Mgs. Soledad Benítez                                       | ✓               |                |
| 6. Abg. Diego Carrasco  | ✓               |                |
| 7. Sr. Juan Manuel Carrión                                    | ✓               |                |
| 8. Sr. Milton Chantera  |                 | ✓              |
| 9. Sr. Marco Collaguazo                                       | ✓               |                |
| 10.Sr. Carlos Corella   |                 | ✓              |
| 11.Sr. Hugo Dávila  | ✓               |                |
| 12.Mgs. Juan Carlos Fiallo                                    | ✓               |                |
| 13.Sra. Paulina Izurieta                                      |                 | ✓              |
| 14.Mgs. Analía Ledesma  |                 | ✓              |
| 15.Abg. Fernando Morales                                      | ✓               |                |
| 16.Sra. Amparito Narváez                                      |                 | ✓              |
| 17.Sr. Orlando Núñez  |                 | ✓              |
| 18.Luis Reina   | ✓               |                |
| 19.Sr. Luis Robles  |                 | ✓              |
| 20.Mónica Sandoval  |                 | ✓              |
| 21.Dra. Brith Vaca  |                 | ✓              |
| 22.Dr. Santiago Guarderas Izquierdo,<br>Alcalde Metropolitano | ✓               |                |

**Además, asisten los siguientes funcionarios:**



Mgs. Freddy Erazo Costa

Administrador General

Mgs. Paúl Romero Osorio

Procurador Metropolitano (S)

Abg. Pablo Santillán Paredes

Secretario General del Concejo  
Metropolitano de Quito.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Señor Secretario, sírvase constatar el quórum legal y reglamentario para instalar la sesión No. 250 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Sí señor Alcalde buenos días, buenos días a las señoras y señores concejales, buenos días a los vecinos que semana a semana nos siguen a través de las redes sociales de la Secretaría del Concejo Metropolitano.

Señor Alcalde, con su venia me permito constatar el quórum. Con usted, siendo las nueve horas con quince minutos, se encuentran presentes en la sala de sesiones, trece miembros del Concejo Metropolitano, existe el quórum legal y reglamentario para que proceda a instalar la sesión No. 250 ordinaria de este 11 de octubre, señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Al existir el quórum reglamentario, se declara instalada la sesión No. 250 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito. Doy la bienvenida a todos los señores miembros del Concejo Metropolitano, a los señores funcionarios, al público en general y a todos quienes nos siguen a través de las redes oficiales del Municipio.

Señor Secretario, sírvase dar lectura del orden del día.

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

*“CONVOCATORIA A SESIÓN No. 250 ORDINARIA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO. En mi calidad de Secretario General del Concejo, y por disposición del señor Alcalde Metropolitano, doctor Santiago Guarderas Izquierdo, al amparo de lo previsto en el artículo 90, letra c); y, 318 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), me permito*



convocar a los miembros del Concejo Metropolitano a la Sesión No. 250 Ordinaria, que se desarrollará el martes 11 de octubre de 2022, a partir de las 09h00, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, a fin de tratar el siguiente Orden del Día:

I. Himno a San Francisco de Quito;

II. Conocimiento y aprobación del acta de la sesión 213 ordinaria de 12 de abril de 2022;

III. Entrega del Acuerdo de Felicitación al Club de Fútbol Femenino Ñañas, por haberse coronando como Campeón de la Superliga Ecuatoriana de Fútbol Femenino 2022; y,

IV. Segundo debate del proyecto de "Ordenanza Metropolitana Que Sustituye El Título I "Del Régimen Administrativo Del Suelo", Libro IV.1 "Del Uso Del Suelo", Libro IV "Eje Territorial", De la Ordenanza Metropolitana No. 001, publicada en Registro Oficial Edición Especial, No. 902 de 07 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal Para El Distrito Metropolitano De Quito". (Informe de Comisión IC-O-CUS-2022-083).

Hasta ahí señor Alcalde la convocatoria y orden del día para la sesión No. 250 ordinaria.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Señor Secretario, al no existir pedidos de palabra, sírvase tomar votación del orden del día.

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

Las señoras y señores concejales, por favor, dígnense consignar su voto respecto del orden del día que ha sido propuesto por el señor Alcalde, sin modificaciones.

Señor operador, por favor presente los resultados.

La imagen muestra una interfaz de usuario para un sistema de votación llamado RCFORUM. En la parte superior, se indica la fecha 11/10/2022 y la hora 09:19:11 a. m. El sistema muestra cinco columnas de votación con los siguientes resultados:

| Si  | No               | Abstención        | No vota   |   |
|---|------------------|-------------------|---|---|
| 13  | 0                | 0                 | 9   | 0 |
| <b>A FAVOR</b>  | <b>EN CONTRA</b> | <b>ABSTENCIÓN</b> | <b>AUSENTE</b>  |   |
| BERNARDO ABAD<br>DIEGO CARRASCO<br>FERNANDO MORAI<br>HUGO DAVILA .<br>JUAN CARLOS FIAI<br>JUAN MANUEL CAI<br>LAURA ALTAMIRAI<br>LUIS REINA<br>MARCO COLLAGUA<br>MICHAEL AULESTI<br>RENE BEDON .<br>SANTIAGO GUARDI<br>SOLEDAD BENITEZ |                  |                   | AMPARITO NARVAI<br>ANALIA LEDESMA<br>BRITH VACA .<br>CARLOS CORELLA<br>LUIS ROBLES .<br>MILTON CHANTER<br>MONICA SANDOVA<br>ORLANDO NUÑEZ<br>PAULINA IZURIETA |   |



| NOMBRES  | A FAVOR   | EN CONTRA | ABSTENCIÓN | BLANCO   | AUSENTE  |
|--|-----------|-----------|------------|----------|----------|
| 1. Sr. Bernardo Abad                                       | ✓         |           |            |          |          |
| 2. Lda. Laura Altamirano                                   | ✓         |           |            |          |          |
| 3. Sr. Michael Aulestia                                    | ✓         |           |            |          |          |
| 4. Dr. René Bedón  | ✓         |           |            |          |          |
| 5. Mgs. Soledad Benítez                                    | ✓         |           |            |          |          |
| 6. Abg. Diego Carrasco                                     | ✓         |           |            |          |          |
| 7. Sr. Juan Manuel Carrión                                 | ✓         |           |            |          |          |
| 8. Sr. Milton Chantera                                     |           |           |            |          | ✓        |
| 9. Sr. Marco Collaguazo                                    | ✓         |           |            |          |          |
| 10.Sr. Carlos Corella                                      |           |           |            |          | ✓        |
| 11.Sr. Hugo Dávila   | ✓         |           |            |          |          |
| 12.Mgs. Juan Carlos Fiallo                                 | ✓         |           |            |          |          |
| 13.Sra. Paulina Izurieta                                   |           |           |            |          | ✓        |
| 14.Mgs. Analía Ledesma                                     |           |           |            |          | ✓        |
| 15.Abg. Fernando Morales                                   | ✓         |           |            |          |          |
| 16.Sra. Amparito Narváez                                   |           |           |            |          | ✓        |
| 17.Sr. Orlando Núñez                                       |           |           |            |          | ✓        |
| 18.Luis Reina  | ✓         |           |            |          |          |
| 19.Sr. Luis Robles   |           |           |            |          | ✓        |
| 20.Mónica Sandoval   |           |           |            |          | ✓        |
| 21.Dra. Brith Vaca   |           |           |            |          | ✓        |
| 22.Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde Metropolitano | ✓         |           |            |          |          |
| <b>VOTACIÓN TOTAL</b>                                      | <b>13</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>9</b> |

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

Trece votos a favor, cero en contra, cero abstenciones. Ha sido aprobado el orden del día, señor Alcalde.

**RESOLUCIÓN:** El Concejo Metropolitano de Quito por unanimidad de los presentes (13 votos afirmativos), resuelve aprobar el orden del día planteado para la presente sesión, sin modificaciones.

\*\*\*\*\*



**Ingresan a la sala de sesiones los concejales Sr. Milton Chantera; y, Dra. Brith Vaca, a las 09h19. (14 concejales).**

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

**II. Conocimiento y aprobación del acta de la sesión No. 213 ordinaria de 12 de abril de 2022.**

Señor Alcalde, señores concejales. Informo que en esta Secretaría se han recibido observaciones de los señores concejales: Juan Manuel Carrión y Juan Carlos Fiallo, las mismas que han sido debidamente incorporadas al borrador del Acta No. 213.

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

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

Las señoras y señores concejales, por favor, dígnense consignar su voto respecto del acta de la sesión No. 213 ordinaria de 12 de abril de 2022, con las observaciones de los señores concejales que han sido mencionados.

Señor operador, por favor presente los resultados.



RCF FORUM  
CONGRESS SOLUTION

11/10/2022 09:23:43 a.m. RCF

| Si<br>8   | No<br>0          | Abstención<br>7   | No vota<br>7  | 0 |
|---|------------------|---|---|---|
| <b>A FAVOR</b><br>BERNARDO ABAD<br>FERNANDO MORAI<br>JUAN CARLOS FIAL<br>LUIS REINA<br>MARCO COLLAGUA<br>RENE BEDON .<br>SANTIAGO GUARDI<br>SOLEDAD BENITEZ | <b>EN CONTRA</b> | <b>ABSTENCIÓN</b><br>BRITH VACA .<br>DIEGO CARRASCO<br>HUGO DAVILA .<br>JUAN MANUEL CAI<br>LAURA ALTAMIRAI<br>MICHAEL AULESTI<br>MILTON CHANTER | <b>AUSENTE</b><br>AMPARITO NARVAI<br>ANALIA LEDESMA<br>CARLOS CORELLA<br>LUIS ROBLES .<br>MONICA SANDOYA<br>ORLANDO NUÑEZ<br>PAULINA IZURIETA |   |

| NOMBRES   | A FAVOR  | EN CONTRA | ABSTENCIÓN | BLANCO   | AUSENTE  |
|---|----------|-----------|------------|----------|----------|
| 1. Sr. Bernardo Abad  | ✓        |           |            |          |          |
| 2. Lda. Laura Altamirano                                    |          |           | ✓          |          |          |
| 3. Sr. Michael Aulestia                                     |          |           | ✓          |          |          |
| 4. Dr. René Bedón   | ✓        |           |            |          |          |
| 5. Mgs. Soledad Benítez                                     | ✓        |           |            |          |          |
| 6. Abg. Diego Carrasco                                      |          |           | ✓          |          |          |
| 7. Sr. Juan Manuel Carrión                                  |          |           | ✓          |          |          |
| 8. Sr. Milton Chantera                                      |          |           | ✓          |          |          |
| 9. Sr. Marco Collaguazo                                     | ✓        |           |            |          |          |
| 10. Sr. Carlos Corella                                      |          |           |            |          | ✓        |
| 11. Sr. Hugo Dávila   |          |           | ✓          |          |          |
| 12. Mgs. Juan Carlos Fiallo                                 | ✓        |           |            |          |          |
| 13. Sra. Paulina Izurieta                                   |          |           |            |          | ✓        |
| 14. Mgs. Analía Ledesma                                     |          |           |            |          | ✓        |
| 15. Abg. Fernando Morales                                   | ✓        |           |            |          |          |
| 16. Sra. Amparito Narváez                                   |          |           |            |          | ✓        |
| 17. Sr. Orlando Núñez                                       |          |           |            |          | ✓        |
| 18. Luis Reina  | ✓        |           |            |          |          |
| 19. Sr. Luis Robles   |          |           |            |          | ✓        |
| 20. Mónica Sandoval   |          |           |            |          | ✓        |
| 21. Dra. Brith Vaca   |          |           | ✓          |          |          |
| 22. Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde Metropolitano | ✓        |           |            |          |          |
| <b>VOTACIÓN TOTAL</b>                                       | <b>8</b> | <b>0</b>  | <b>7</b>   | <b>0</b> | <b>7</b> |



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

Ocho votos a favor, cero en contra, siete abstenciones. Por normativa se aprueba con mayoría simple de los presentes, está aprobada el acta de la sesión No. 213 ordinaria de 12 de abril, con las observaciones de los señores concejales Juan Manuel Carrión y Juan Carlos Fiallo, señor Alcalde.

**RESOLUCIÓN: El Concejo Metropolitano de Quito por mayoría de los presentes (8 votos afirmativos), resuelve aprobar el del acta de la sesión 213 ordinaria de 12 de abril de 2022.**

\*\*\*\*\*

**Ingresan a la sala de sesiones los concejales Sr. Carlos Corella, Mgs. Analía Ledesma, Sr. Orlando Núñez; y, Mónica Sandoval, a las 09h24. (18 concejales).**

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

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

**III. Entrega del Acuerdo de Felicitación al Club de Fútbol Femenino Ñañas, por haberse coronando como Campeón de la Superliga Ecuatoriana de Fútbol Femenino 2022.**

Con su venia señor Alcalde, me permito dar lectura al acuerdo que se habría aprobado en la sesión ordinaria de la semana pasada:

*“ACUERDO No. C 002-2022 CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO  
CONSIDERANDO:*

*Que, el artículo 381 de la Constitución determina que “El Estado protegerá, promoverá y coordinará la cultura física que comprende el deporte, la educación física y la recreación, como actividades que contribuyen a la salud, formación y desarrollo integral de las personas; impulsará el acceso masivo al deporte y a las actividades deportivas a nivel formativo, Barrial y parroquial; auspiciará la preparación y participación de los deportistas en competencias nacionales e internacionales, que*



*incluyen los Juegos Olímpicos y Paraolímpicos; y fomentará la participación de las personas con discapacidad. (...)*”;

*Que, el artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante, “COOTAD” dispone como funciones del Gobierno del Distrito Autónomo Metropolitano la siguiente: “... p) Promover y patrocinar las culturas; las artes, actividades deportivas y recreativas en beneficio de la colectividad del distrito metropolitano;”;*

*Que, el artículo 87 del COOTAD, dispone como atribución del Concejo Metropolitano de Quito la siguiente: “a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...)*”;

*Que, el artículo 323 del COOTAD, respecto a la expedición de acuerdos o resoluciones por parte de los órganos legislativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados dispone: ‘El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente (...)*”;

*Que, la letra c) del artículo 35 del Código Municipal respecto a los deberes y atribuciones de las comisiones, dispone lo siguiente: “c) Proponer al Concejo proyectos de ordenanza de su competencia, acuerdos o resoluciones a fin de cumplir las funciones y atribuciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;”;*

*Que, la Superliga Ecuatoriana de Fútbol Femenino, es la máxima categoría femenina del sistema de ligas del fútbol de Ecuador, organizada por la Federación Ecuatoriana de Fútbol. El certamen se ha disputado durante 4 años y se han otorgado 5 títulos;*

*Que, el día 25 de septiembre de 2022, el Club de Fútbol Femenino “Ñañas” se consagró como el campeón de la Superliga Ecuatoriana de Fútbol Femenino luego de una ardua campaña futbolística para conseguir dicho campeonato;*

*Que, es deber de la Municipalidad reconocer aquellos logros deportivos que constituyen motivo de orgullo para quiteños, pichinchanos y ecuatorianos, exaltando los valores de quienes se han distinguido de forma relevante en el deporte a nivel nacional e internacional;*



*Que, el Club “Ñañas” se consolida como un equipo de alto nivel femenino destacando el rol de la mujer desde su iniciativa como organización para esta competición deportiva y que la Superliga Ecuatoriana de Fútbol es un certamen que busca destacar y reivindicar la misma relevancia del fútbol en las mujeres; y,*

*En ejercicio de sus atribuciones previstas en los artículos 240 de la Constitución de la República; 7, 87 letra a) y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 14 de la Resolución No. C074,*

#### **ACUERDA:**

*Artículo 1.- Felicitar al Club de Fútbol Femenino “Ñañas” por su esfuerzo, compromiso y perseverancia; lo cual, le ha hecho merecedor del título de “Campeón de la Superliga Ecuatoriana de Fútbol Femenino 2022”.*

*Artículo 2.- Congratularse con el equipo técnico, directiva y jugadoras del Club de Fútbol Femenino “Ñañas”, por tan alto reconocimiento dentro del fútbol femenino ecuatoriano.*

*Artículo 3.- Entregar el presente Acuerdo de Felicitación al Club de Fútbol Femenino “Ñañas”, en una de las sesiones del Concejo Metropolitano.*

#### **DISPOSICIONES GENERALES:**

*PRIMERA. - La Secretaría de Comunicación elaborará y difundirá, por los medios oficiales metropolitanos, por el plazo de tres (3) meses, un spot publicitario que recoja la historia del Club de Fútbol Femenino “Ñañas”, a fin de visibilizar su trayectoria.*

*SEGUNDA. - Disponer a la Secretaría de Educación, Recreación y Deportes del Distrito Metropolitano de Quito la publicación del presente reconocimiento, en su portal web institucional, por el período de quince (15) días.*

*DISPOSICIÓN FINAL. - El presente Acuerdo entrará en vigencia a partir de su aprobación.*

*Dado, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, a los cuatro días del mes de octubre de dos mil veintidós.*

*Suscriben el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde Metropolitano; y, Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo Metropolitano.*



Solicito, por favor, la presencia de la señora Fernanda Vásconez, Presidenta del Club Femenino de Fútbol Ñañas y ex seleccionada del Ecuador, para que reciba de parte del señor Alcalde, el Acuerdo de Felicitación que me he permitido dar lectura.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Señorita presidenta, a nombre del Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito, queremos hacer extensivo este Acuerdo de Felicitación, por haber obtenido el título de campeón de la Súperliga Ecuatoriana de Fútbol Femenino Ñañas.

Queremos desearle éxitos, reconocer el gran trabajo que vienen desarrollando, es para el pueblo de Quito un orgullo el que el "Club Ñañas" se haya destacado de esta manera y que tengan mucho éxito en la Copa Libertadores que empieza justamente esta semana, esperamos que este triunfo se replique a nivel sudamericano y que sean campeonas en este año.

¡Felicitaciones!, muchos éxitos a futuro.



**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** A continuación, hará uso de la palabra, la señora Presidenta del Club Femenino del Fútbol "Ñañas", Fernanda Vásconez, además es ex seleccionada por el Ecuador.

**Sra. Fernanda Vásconez, Presidenta del Club Deportivo "Las Ñañas":** Buenos días señor Alcalde del Ilustre Municipio de Quito, señoras y señores concejales, Club Ñañas, distinguido público presente.

Quiero hacer un especial agradecimiento al concejal Luis Reina, quien ha estado pendiente de incentivar el deporte en el Distrito Metropolitano de Quito, y agradezco a todos los concejales, quienes a través de su voto hicieron posible este reconocimiento.



Para nosotros este reconocimiento significa mucho, es visibilizar el trabajo que por muchos años muchas mujeres han hecho, muchas veces incluso siendo impedidas de hacerlo por ser mujeres, porque el fútbol no es para mujeres, y hoy día ustedes reconociéndonos a nosotros por ese trabajo que hacemos, vale oro y vale un recuerdo muy especial en nuestras memorias y significa muchísimo para nosotras.

¿Qué significa esta copa que hoy traemos para compartir con ustedes? Esta copa significa un sí se puede para el Ecuador entero a través de ser un equipo quiteño, nunca antes un equipo netamente femenino ha alzado esta copa y competimos contra equipos de fútbol que, a través de su rama femenina, pero con el respaldo de un equipo de fútbol masculino, saben lo difícil que es eso. A través de este triunfo nosotros les decimos a los quiteños, a los ecuatorianos, e incluso a Sudamérica, que sí se puede soñar, que cuando te dicen cómo pensaste tú en hacer un equipo de fútbol femenino, quién le va a hacer caso a la mujer, quién va a querer ver fútbol femenino si no saben jugar y alzas esa copa, le dices a las personas: *“sí puedes soñar, sí puedes trabajar y sí lo puedes lograr”*.

Ha sido un proceso largo de varios años, de llorar, de a veces querer darnos por vencidas, de a veces pensar que no lo íbamos a lograr, pero hoy día esa copa refleja todo lo que las mujeres nos hemos tenido que enfrentar para poder, primero, pisar una cancha, porque no es el mismo camino el que pasa un futbolista hombre que llega a pisar una cancha que lo que hace una mujer.

Cuando iniciábamos con el “Club Ñañas”, después de ya tener todo necesitábamos un espacio poder entrenar, y fuimos a muchas Ligas Barriales, fuimos a muchos espacios, en algunos no me recibían por ser mujer y me decían: “tiene que venir con un hombre” y le decía que soy la presidenta del club, no, es fútbol, les hablo más o menos hace unos siete años; en otros, me recibieron pero me decían: *“no, las mujeres dañan la cancha y estamos cuidándola”* y les decía: *“no entramos en tacos, entramos en zapatos de fútbol igual que el fútbol masculino”*. Esto tuvimos que pasar innumerable cantidad de veces.

Alzamos esta copa también porque en el espacio público nosotros hicimos por varios meses sede en el Parque La Carolina, pero era muy complicado, ustedes saben que cuando llega una futbolista tiene que cambiarse de ropa y un deporte de alto rendimiento implica que haya un camerino, que haya una concentración, que haya un espacio para ellas, las chicas y las mujeres que están acá, muchas han tenido que pasar por cosas sumamente difíciles, son madres de familia algunas, otras han tenido que trabajar, estudiar y jugar fútbol al mismo tiempo, y claro, nosotros entrenábamos en la noche, ¿Saben lo complejo que es salir en short en la noche por la ciudad siendo mujer? Yo una vez salí equivocadamente en la noche justamente en short y con el uniforme y pasé a través de una construcción, nadie nunca me topó, pero tuve tanto miedo, tanto sentimiento de impotencia por todas las cosas que pasaron, por cómo se me acercaron, que pasé eso, lloré, cancelé todo lo que tenía que hacer después y solamente quise ir a



mi casa; y, esa es la inseguridad que viven cada una de las mujeres futbolistas que no tienen un espacio para entrenar.

Sin embargo, a partir de eso nosotros logramos encontrar, a través de la Empresa Eléctrica Quito, un convenio para poder entrenar. A pesar de que no es nuestro espacio, hemos encontrado ahí una forma de compartir con todos los integrantes, colaboradores de la Empresa Eléctrica Quito, a veces nuestro entrenamiento reducido al 50%, y así es como nosotros nos enfrentamos a equipos, y les hablo de en cuartos de final contra la Liga de Quito, que tiene su propio complejo, su propio estadio y no sería toda la infraestructura detrás, en cuartos de final y ganamos. Nos enfrentamos al Barcelona Sporting Club en semifinales, que tiene su propio complejo deportivo, su propio estadio y toda la infraestructura detrás y ganamos; y, nos enfrentamos en la final al Independiente del Valle, que tienen su propio complejo deportivo, su propio estadio, toda la infraestructura tras y ganamos; eso es lo que significa esta Copa.

Las mujeres futbolistas alrededor del mundo hemos tenido que pasar muchas cosas, a veces somos la más importante, en el mes de marzo o en el Día de la Madre, pero cuando llegan los momentos difíciles ahí es cuando las cosas se complican, como en la pandemia, lo primero que se quiso cancelar fue el fútbol femenino para precautelar la salud de las mujeres, no obstante, el fútbol masculino sí se podía jugar. Es por esta razón, que nosotros no hemos tomado el camino fácil de unirnos a un equipo de fútbol masculino, hemos decidido enfrentar este camino solas, somos solamente un equipo de fútbol femenino, sin ninguna rama masculina, sin los presupuestos millonarios del fútbol masculino y estamos aquí hoy día diciéndoles a ustedes, que a través de toda esta adversidad, incluso, en el año 2019 tras haber sido vice campeonas a nivel nacional, por estatutos y reglamentos de la Federación Ecuatoriana de Fútbol, nosotros estábamos prohibidas a competir en el Campeonato de la Superliga Femenina.

Es decir, el Campeonato Nacional de Fútbol Femenino por ser un equipo de fútbol femenino, porque hasta ese momento solamente los clubes de fútbol masculino podrían formar parte de la Federación Ecuatoriana de Fútbol; ahí hicimos historia por primera vez dentro del fútbol femenino como país, logramos la declaración del Día Nacional del Fútbol Femenino, y con esto, una Ley que obliga a toda institución, tanto pública como privada, a dar equidad de oportunidades a la mujer dentro del fútbol, Ñañas se convirtió en el primer equipo en ser legalmente parte de la Federación Ecuatoriana de Fútbol, esto lo hicimos a través del apoyo de Sebastián Palacios y el Consejo de Deportes de la Asamblea Nacional. Sebastián Palacios ahora es Ministro y realmente para nosotros eso sirvió que podamos ingresar y dar un espacio a todas las mujeres, a todo el fútbol femenino que también quería ser parte.

Les cuento esto porque hoy quiero pedirles que hagamos un nuevo hito histórico, “Club Ñañas” ha sido el primer equipo en ser transmitido en vivo por televisión, durante tres



años pedimos a todos los canales de televisión que nos transmitan y no lo hacían porque decían: *“fútbol femenino es aburrido, nadie lo va a querer ver”*, un día, un canal nos aceptó transmitir en un horario donde tenía el menor rating, ese día ese canal tuvo el mayor rating de todo el año a través de nuestro partido. A partir de eso, al año siguiente, entraron más canales de televisión, entró Direc- TV, entró CNT; y, dos años después, ahora los canales de televisión pagan por transmitir el fútbol femenino.

Eso es lo que nosotros hacemos con una oportunidad, nos dieron la oportunidad de competir en la Superliga Femenina, porque la mujer tiene que ganarse derecho para entrar en una competencia que debería pertenecerle, nos dieron la oportunidad de ingresar y ese mismo año ganando los equipos de fútbol masculino, llegamos a la final y representamos al país en Copa Libertadores.

Cuando se habla de equidad se tiene que ver el camino que se debe recorrer para poder llegar a un mismo punto de partida, en este caso, nosotros tenemos kilómetros de kilómetros para poder llegar recién al punto de partida, y lo que está sucediendo en vez de estar todos en el mismo punto de partida y que se nos apoye para poder llegar, es todo lo contrario porque los municipios de las distintas ciudades del país, han dado espacio a los clubes de fútbol masculino para que tengan sus propios complejos deportivos, pero nunca se ha dado un espacio para el fútbol femenino, nunca, en la historia del Ecuador nunca un terreno; y, el fútbol femenino lo necesita más que cualquier equipo de fútbol masculino.

Nosotros presentamos a inicios de este año, el 28 de enero, un proyecto para hacer con Quistado un hito histórico, no solamente a nivel de ciudad ni de país, sino a nivel de Sudamérica, y es hacer, La Casa de la Mujer, el primer complejo deportivo para el fútbol femenino, para la mujer ecuatoriana, en este espacio; nosotros soñamos con que la mujer pueda jugar al fútbol tranquilamente, donde sea ella lo más importante, donde las mujeres puedan tener su espacio para desarrollarse, y si ustedes nos apoyan nosotros con un espacio lo suficientemente grande, nuestra intención es crear a través de ese un espacio seguro, para que no le pase a ninguna mujer lo que nos pasaba a nosotros a veces en los parques.

Además de tener un espacio para el desarrollo del fútbol femenino de alto rendimiento, tener un espacio para el deporte de la mujer en general, donde también pueda haber espacios en donde mujeres de distintas edades, y en especial madres solteras, puedan entrar y se les pueda ayudar con sesiones de emprendimiento, capacitaciones, manejo de hogares, muchas veces siendo ellas solas. Nosotras tenemos jugadoras desde las más chiquitas, nuestra jugadora “mini Ñañas” más chiquita tiene cinco años, y así llegamos hasta los más grandes y las niñas, las mujeres adolescentes tienen todas las mismas necesidades y toda la misma ilusión desde que tienen cinco años de soñar con ser futbolista profesional, hoy día sí les podemos decir que sí pueden llegar a hacerlo, pero



no tenemos un espacio para hacerlo.

Contamos también con un equipo de personas con discapacidad intelectual, somos el único equipo del Ecuador en tenerlo, ni siquiera un equipo de fútbol masculino lo tiene y necesitamos un espacio para ellos también.

Hoy me siento orgullosa de formar parte de esta Sesión en donde además de haberse hecho un reconocimiento, el siguiente punto a tratar es el uso de suelo del Municipio de Quito, qué importante es dar un buen uso ligado al deporte, al apoyo al fútbol femenino. Hemos ingresado esta solicitud para tener un propio espacio, un complejo deportivo, hago un llamado formal a usted señor Alcalde y a todos los concejales que hoy nos acompañan, para que se motive el promover el cumplimiento de las obligaciones de pago de impuestos y se brinden espacios para fomentar el deporte, mucho agradeceré una reunión para profundizar el comodato que perseguimos señor Alcalde, hagamos historia nuevamente, hoy día vamos a representar en esta semana al Ecuador, siendo el único equipo netamente femenino de toda Sudamérica en la Copa Libertadores Femenina, estamos entre los dieciséis mejores clubes de toda Sudamérica, y entre los 150 mejores clubes del mundo, incluido a la cabeza el Barcelona Femenino, a eso nos enfrentamos nosotros.

Muchas gracias.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Con las intervenciones de los concejales: Luis Reina y Analía Ledesma, damos por terminado este punto.

Concejal Luis Reina.

**Concejal Luis Reina:** Buenos días a todos y a todas, buenos días “Club Ñañas”; y, cuando digo club estoy pensando desde el conductor, la conductora que les lleva, la compañera que no juega pero que está junto a ustedes, y por supuesto, a quienes dirigen y juegan.

Gracias Fernanda Vásconez, Presidenta del Club Ñañas, ex seleccionada del Ecuador, gracias por la historia, por el recorrido ya hecho realidad, pero gracias por ese mensaje y ese sueño de seguir construyendo equidad de género y de seguir disputando a quien tiene el poder para que cambie, transforme y tengamos una sociedad donde haya equidad de género. Me siento feliz, halagado, porque a más de hacer deporte se hace una propuesta de sociedad, una propuesta y exigencia de políticas públicas donde haya equidad de género.



La intervención de Fernanda me lleva a hacerme unas preguntas, ¿Cuál ha sido la reacción de los grandes medios frente a un triunfo del Club Ñañas comparado con los triunfos de otros clubes masculinos? Veamos titulares, veamos noticieros, veamos reacciones, veamos cómo se alegran en las calles y saquemos nuestras propias conclusiones. Algo le pasa a nuestra sociedad, algo no está correcto, creo que es el momento para preguntarse; los educadores y los medios de comunicación deben dejar de ser medios de difusión, deben ser verdaderos medios de comunicación, basta de difundir lo que quieren inocular en la sociedad.

¿Quién dijo que ciertos roles no son también para las mujeres? Esa es otra pregunta que nos salta. Pero hoy 11 de octubre, se conmemora el Día de la Niña, qué oportuno, justo, este Concejo acordó entregar este acuerdo, qué feliz coincidencia, qué mejor homenaje que este Concejo pueda hacer la entrega de este acuerdo al “Club Ñañas”, por haber logrado el torneo Superliga Femenina 2022 a los once años de declaratoria del Día de la Niña.

Durante los últimos cuatro años se ha venido desarrollando la Superliga Femenina en el Ecuador, como la máxima categoría femenina del sistema de Ligas de fútbol del país, organizada por la Federación Ecuatoriana de Fútbol, gracias a esto hemos podido observar el avance que tiene el fútbol en las mujeres y la gran aceptación que tienen las nuevas generaciones, y en esto el “Club Ñañas” es un ejemplo.

Es obligación, tanto de la parte pública como de la parte privada, apoyar, fomentar, empujar para que existan más oportunidades, que existan los recursos, que se le dé la misma importancia que al fútbol masculino también al fútbol femenino en el país.

Voy a repetir lo que nos dijo Fernanda, muchas de las mujeres futbolistas son madres, jefas de hogar que han tenido que esforzarse el doble para, además de practicar el fútbol, sacar adelante a sus familias frente a las adversidades y complicaciones, que muchas de ellas las tienen, hoy son nuevas campeonas, qué gran reconocimiento que ustedes más que nadie saben lo difícil que ha sido llegar a ser hasta este momento, no solo por lo que han pasado en las anteriores finales sino que gracias a su esfuerzo y dedicación hoy están con ese premio.

Pero este Club tiene una característica de ser auto sustentable, este club femenino tiene una particularidad, remunera a sus jugadoras, es decir, juegan, nos dan una copa, nos dan un orgullo nacional y las mujeres llevan el pan a sus hogares, ¡Felicitaciones!, y más aún por esa política social, por ver a quien más servir, creo que es de particular reconocimiento. Que este nuevo logro alcanzado por el “Club Ñañas”, sirva para reflexionar sobre lo que el Municipio, la política pública está haciendo por el fútbol y por las mujeres.



Quiero coincidir con Fernanda, mi preocupación de que haya de verdad un Centro de Alto Rendimiento seguro, con todas las comodidades para la realización del fútbol femenino en Quito. La infraestructura además de estar negada no es incluyente, y ustedes me entienden cuando digo “no es incluyente”, cuando se hace para hombres la infraestructura tiene unas características y cuando se necesita para mujeres no cumplen con las condiciones; y, creo que el espacio público, los espacios deportivos y lo que necesita la mujer, necesita que sea para la mujer y que sea incluyente.

En eso les digo estimados concejales, señor Presidente, viene a la memoria que en la Armenia hay un predio que está siendo ocupado irregularmente, un predio que tiene tres cuerpos, los dos fueron autorizados, pero ya fueron revertidos; y, el tercero ocupado sin ninguna documentación de propiedad municipal, ese predio creo que puede ser destinado al Centro de Rendimiento del Club Ñañas. ¡Que vivan las campeonas!, que ese aplauso sea un compromiso de ustedes para movilizarse hasta conseguir ese predio y ese aplauso sea una sensibilización al Alcalde y a los concejales para hacer realidad lo que es tener un lugar específico. Creo en las luchas sociales, creo en las movilizaciones, creo en los derechos y por eso me conmueve esa voluntad de conseguir lo que se debe conseguir en esta sociedad.

¡Qué viva las nuevas campeonas!, felicitaciones Fernanda por esa dedicación, sin duda, la victoria de “Ñañas” es victoria de ti también, de una mujer.

Gracias Concejo, gracias Alcalde por entregar este acuerdo que se lo hace con toda la alegría, con toda la energía para que puedan seguir muchas más copas nacionales de las mujeres. Hoy el fútbol es de las mujeres, este es un triunfo de una mujer con las mujeres y para las mujeres.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Hoy la Secretaria de Deporte tomará contacto con la Presidenta, a efecto de que puedan analizar el proyecto e ir avanzando en la posibilidad de encontrar un espacio para el Centro de Rendimiento.

Tiene el uso de la palabra, la concejala Analía Ledesma.

**Concejala Mgs. Analía Ledesma:** Gracias Alcalde, compañeras, compañeros concejales, público que nos escucha y sobre todo “Ñañas”, la ciudad les felicita, la ciudad les felicita de todo corazón porque definitivamente escuché cosas muy sensibles en el discurso tuyo Fernanda, cosas como que las mujeres tenemos que ganarnos los derechos adquiridos para los hombres, tenemos que recorrer kilómetros de kilómetros hasta llegar al punto cero de los hombres.



Y sí, estas palabras francamente calaron en mi corazón porque, entre tantos intentos que uno hace como mujer, de niña incursioné en el karting, fui la primera campeona pero fue tan violento el mundo de los hombres que me abrumó, luego, cuando ya trabajaba en una empresa, en una aerolínea, cuando la Liga de Quito nos dio 25 – 0 tuvimos que retirarnos, porque no teníamos facilidades, los maridos no les dejaban ir a entrenar, que se golpeaban, no había espacios, literal, ese miedo que tenías cuando salías a las calles lo sentí y realmente decidí hablar este momento, porque no tenía previsto.

En ese sentido, pienso que la ciudad tiene que sensibilizarse, y no solamente la ciudad sino el país, la política pública debe estar más allá del discurso bonito de que la mujer en marzo, cosas que realmente calaron en mi corazón, entonces, entre tantas cosas que los hombres hacían decidí ser política para ser la voz de las mujeres aquí. Quiero que sepan que cuentan con una mujer que ha tenido que luchar todo lo tenaz que tenemos que luchar las mujeres para estar sentadas aquí, para ser su voz.

Entonces, en este sentido señor Alcalde, pido que, con toda su voluntad política, otorgue ese comodato que señala el concejal Reina que es un espacio bastante amplio, como tantos malos comodatos que están otorgados en la ciudad al momento y que tendrán que ser revisados por el Presidente de la Comisión, señor concejal Collaguazo. Apelo a esa Casa de la Mujer porque vemos tantas cosas lindas en otras ciudades que están pasando, la ciudad necesita una buena noticia, necesita una casa segura para que las mujeres podamos hacer deporte, para que las madres solteras para que las niñas y qué maravillosa esta inclusión de las personas con discapacidad, justamente, tengo una ordenanza que está esperando para ser tratada sobre una ciudad inclusiva, también habla del deporte y realmente les felicito.

Las niñas a más de ser violentadas sexualmente, que es lo que vemos en la calle todos los días, necesitamos otras cosas; y, qué bueno que sea el Día de la Niña, pero más allá que las que tenemos la oportunidad de tener un micrófono para hablar, que sean sensibles los padres, los hermanos, los hijos que son generalmente de donde vienen los círculos de violencia y coartan los sueños, te dejan atemorizada, con ese miedo que hablaba Fernanda de salir a la calle, qué vamos a querer hacer nada más. Seamos sensibles.

Siempre que salgo a las calles hablo y digo que las niñas a más de ser futbolistas pueden venir a ser las próximas concejalas, pueden venir a ser las próximas alcaldesas, y por qué no, las próximas presidentas de la república, y si las niñas quieren ser deportistas, bueno, ahora contamos con un Club de alto nivel “Ñañas”.

¡Felicitaciones!



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

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

En realidad, hay un pedido muy concreto y ese pedido es el que se debería analizar y apoyar desde este Concejo, porque no solamente sería el reconocimiento al esfuerzo de un grupo de amigas que se juntaron y que lograron concretar ese sueño, que esto es lo más importante que se ha dado ahí, que ese grupo independientemente de lo que pasaba se reunieron y soñaron que sí podían, no solo en hacer un equipo de fútbol, como caso específico, sino llegar a ser campeones que eso es lo que se busca.

Pero, señoras Concejales, señores Concejales, señor Alcalde, la violencia en la sociedad en que vivimos la estamos viviendo todos los días, es una violencia social, es una violencia política, es una violencia económica; nos estamos acostumbrando como que es parte de todos los días o del paisaje de este país en que exista violencia y nosotros solamente la miramos y no hacemos nada para tratar de bajarla, pero dentro de esta violencia también existe una específica que es contra la mujer, y esta violencia se la da en todas sus formas, en el trabajo, en las remuneraciones, en el acoso, en los coquetos que creen que tienen que dar siempre piropos a las mujeres cuando pasan, en la violencia que se da cuando se cree que la mujer no tiene que ser respetada como uno de los pilares fundamentales de la sociedad.

Creo que los sueños se deben apoyar, y en este caso, la municipalidad debe apoyar todo lo que se ha planteado aquí, porque en este camino de ayudar a concretar esos sueños debemos nosotros también apoyarlo. Este Proyecto va mucho más allá de solo el deportivo, porque es necesario que se comprenda y que se lo apoye, porque es no solamente hablando del deporte como tal sino como uno de los verdaderos hechos para poder fortalecer todo el Proyecto restante.

Es decir, aquí estamos tratando de construir un centro donde la mujer pueda desarrollarse en todas sus actividades de una manera segura, de una manera en que puedan ellas determinar sus propio espacios, sus propias ideas, sus propias propuestas, y eso va mucho más allá que simplemente tener que, en un mundo de hombres, en un mundo machista, en un mundo en que el patriarcado define qué es lo que se hace, qué es bueno, qué es malo, las mujeres también en este momento están levantando su voz para decir que esta violencia ya debe bastar, ya debe pararse y las instituciones son las que deben apoyar a todos estos sueños y deben apoyar en todas las propuestas que se haga, para hacer algo concreto no solamente el discurso.

Porque el día en que se celebra el Día de la Mujer, el 08 de marzo, no es para dar una flor



a una mujer, murieron mujeres para determinar que ellas tenían que realizar un trabajo en condiciones dignas, con horarios dignos y con sueldos dignos, eso se celebra el 08 de marzo, y no es una celebración, es una conmemoración de las luchas de la mujer para poder concretar el respeto que tiene que darse a la sociedad.

No solamente se debería apoyar en el espacio que se dice o buscar uno, y no sé si solamente el comodato señoras Concejales, señores Concejales y señor Alcalde, si se ha dado en propiedad otros terrenos para equipos de fútbol, por qué no pensar también en darles un espacio definitivo, no solamente a un equipo de fútbol sino a un grupo de mujeres que quieren hacer algo más por la ciudad, hay espacios.

Usted sabe señor Alcalde que el comodato se lo puede revertir cuando sea, como sea, por eso sería más bien para garantizarlas y que este Proyecto no solamente conste de un espacio, sino que también pensemos cómo se puede apoyar desde otras maneras, no sé si solamente económicamente o haciendo un proyecto integral, pero este Proyecto tiene que salir también como algo que la municipalidad haga, no solo para reconocer un equipo de fútbol que es fundamental, porque con todo lo que hicieron es enfrentarse a todos los poderes económicos y ganaron, que eso es fundamental, sino también es apoyar desde la institución para que, si tanto en los discursos se habla contra la violencia de la mujer, hagamos algo efectivo, concreto, para que bajemos por lo menos los niveles o demos un espacio para que se desarrollen de una forma segura sus proyectos, sus sueños.

Pido señoras Concejales, señores Concejales, señor Alcalde y le solicito, no a nombre de, porque no necesita ningún representante, porque ellas lo pueden hacer bien y lo han hecho muy bien aquí, Fernanda lo ha explicado muy bien aquí, pero sí pido que pensemos, veamos y analicemos dónde se puede dar un espacio, no en comodato, sino como un espacio definitivo en reconocimiento a las acciones que han hecho las mujeres en este campo específico del deporte, pero los sueños son más allá, es poder solventar espacios seguros para que la mujer pueda desarrollarse en todos sus aspectos.

Esa es mi petición concreta señor Alcalde, gracias.

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

Como he señalado, la Directora de Deportes va a presentar el proyecto, recordemos que el Concejo Metropolitano es quien resuelve cualquier donación, enajenación, comodato, así que, en el momento oportuno pasaremos al Concejo Metropolitano la mejor propuesta que podamos tener con respecto a este tema.



Finalmente, tiene la palabra la Vicealcaldesa Brith Vaca.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Gracias señor Alcalde y un saludo a todos los miembros del Concejo Metropolitano de Quito, en especial a “Las Ñañas”, gracias por no hacer caso al patriarcado, gracias por no ser víctimas, porque solo las mujeres que nos levantamos creyendo que sí lo podemos lograr no nos importa lo que diga el patriarcado, no nos importa que otros piensen que nos quieren violentar, porque sabemos identificar cuando nos están violentando, ponemos un alto y les decimos no va más.

Gracias porque hoy nos demuestran con hechos, y sí, es verdad que todavía nos toca presentar evidencias a las mujeres para lograr y llegar a donde nos tocar llegar, pero lo único que les quiero decir es gracias. Sí, aquí se han dicho muchas cosas y vamos a estar vigilantes desde nuestras competencias como fiscalización para que eso se dé y se convierta en un proyecto de la Alcaldía, independientemente de quien se siente en el sillón.

La otra, esto es a lo que me he referido desde el primer día que me senté en este curul, cuando hablaban del Quito a la Cancha, ¿Cuántas de esas Ligas a las que el Municipio les ha dado recursos están invirtiendo e impulsando en el fútbol ecuatoriano y en el fútbol de mujeres? Eso es lo que he venido diciendo todos estos tres años, ¿Dónde están las glorias de las Ligas?, espero porque hay presupuesto y ahí está el proyecto de Quito a la Cancha, donde se puede sacar el presupuesto, donde se debe desde ahí generar una política pública para el fútbol femenino y que no solo quede en esos grupos.

Así que, estaremos vigilantes y de mi parte les agradezco porque necesitamos ser más mujeres moldes, modelos y ejemplos para esas nuevas generaciones, que nosotras no nos sentimos víctimas y así nos quieran callar aquí estamos dando la cara en cada una de las esferas que nos ha tocado vivir. De mí, con todo mi corazón muchas gracias y este aplauso que va desde lo profundo de mi corazón para ustedes.

Muchas gracias.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Señor Secretario, vamos a dar un espacio para que puedan los señores Concejales que deseen tomarse una foto con la copa y con los representantes del equipo “Ñañas”.

Sírvase tomar nota de la suspensión de esta sesión por cinco minutos, por favor.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Sí señor Alcalde, se toma debida nota siendo las diez con doce minutos, se declara un receso a efecto de que



los señores concejales que así lo deseen, puedan tomarse una fotografía del recuerdo con la copa del “Club Ñañas” y con representantes del Club.

Muchas gracias.

**Siendo las diez horas con doce minutos del once de octubre del año dos mil veintidós, se suspende la sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.**

| REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN                     |          |         |
|---|----------|---------|
| NOMBRES   | PRESENTE | AUSENTE |
| 1. Sr. Bernardo Abad  | ✓        |         |
| 2. Lda. Laura Altamirano                                      | ✓        |         |
| 3. Sr. Michael Aulestia                                       | ✓        |         |
| 4. Dr. René Bedón   | ✓        |         |
| 5. Mgs. Soledad Benítez                                       | ✓        |         |
| 6. Abg. Diego Carrasco  | ✓        |         |
| 7. Sr. Juan Manuel Carrión                                    | ✓        |         |
| 8. Sr. Milton Chantera  | ✓        |         |
| 9. Sr. Marco Collaguazo                                       | ✓        |         |
| 10.Sr. Carlos Corella   | ✓        |         |
| 11.Sr. Hugo Dávila  | ✓        |         |
| 12.Mgs. Juan Carlos Fiallo                                    | ✓        |         |
| 13.Sra. Paulina Izurieta                                      |          | ✓       |
| 14.Mgs. Analía Ledesma  | ✓        |         |
| 15.Abg. Fernando Morales                                      | ✓        |         |
| 16.Sra. Amparito Narváez                                      |          | ✓       |
| 17.Sr. Orlando Núñez  | ✓        |         |
| 18.Luis Reina   | ✓        |         |
| 19.Sr. Luis Robles  |          | ✓       |
| 20.Mónica Sandoval  | ✓        |         |
| 21.Dra. Brith Vaca  | ✓        |         |
| 22.Dr. Santiago Guarderas Izquierdo,<br>Alcalde Metropolitano | ✓        |         |

### REINSTALACIÓN

**Siendo las diez horas con veinticuatro minutos del martes once de octubre del año dos mil veintidós, 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, con la asistencia de las señoras y señores concejales siguientes:

| REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN                        |          |         |
|--|----------|---------|
| NOMBRES  | PRESENTE | AUSENTE |
| 1. Sr. Bernardo Abad                                       |          | ✓       |
| 2. Lda. Laura Altamirano                                   | ✓        |         |
| 3. Sr. Michael Aulestia                                    | ✓        |         |
| 4. Dr. René Bedón  | ✓        |         |
| 5. Mgs. Soledad Benítez                                    | ✓        |         |
| 6. Abg. Diego Carrasco                                     | ✓        |         |
| 7. Sr. Juan Manuel Carrión                                 | ✓        |         |
| 8. Sr. Milton Chantera                                     | ✓        |         |
| 9. Sr. Marco Collaguazo                                    |          | ✓       |
| 10.Sr. Carlos Corella                                      | ✓        |         |
| 11.Sr. Hugo Dávila   | ✓        |         |
| 12.Mgs. Juan Carlos Fiallo                                 | ✓        |         |
| 13.Sra. Paulina Izurieta                                   |          | ✓       |
| 14.Mgs. Analía Ledesma                                     | ✓        |         |
| 15.Abg. Fernando Morales                                   |          | ✓       |
| 16.Sra. Amparito Narváez                                   |          | ✓       |
| 17.Sr. Orlando Núñez                                       |          | ✓       |
| 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. Paúl Romero Osorio

Procurador Metropolitano (S)



Abg. Pablo Santillán Paredes

Secretario General del Concejo  
Metropolitano de Quito.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Señor Secretario, por favor, a efecto de poder reinstalar la sesión, sírvase constatar el quórum legal y reglamentario.

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

Con usted señor Alcalde, se encuentran presentes en la sala, catorce miembros del Concejo Metropolitano, siendo las diez horas con veinticuatro minutos. Existe el quórum legal y reglamentario.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Al existir el quórum legal y reglamentario, reinstalo la sesión No. 250 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.

Siguiente punto del orden del día, señor Secretario.

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

- IV. Segundo debate del proyecto de "Ordenanza Metropolitana Que Sustituye El Título I "Del Régimen Administrativo Del Suelo", Libro IV.1 "Del Uso Del Suelo", Libro IV "Eje Territorial", De la Ordenanza Metropolitana No. 001, publicada en Registro Oficial Edición Especial, No. 902 de 07 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal Para El Distrito Metropolitano De Quito". (Informe de Comisión IC-O-CUS-2022-083).

Preside la comisión la señora concejala Mónica Sandoval.

Me permito informar además señor Alcalde, que en este Proyecto de Ordenanza existen acreditadas al Mecanismo de Participación Ciudadana Silla Vacía cinco organizaciones, que designaron en la sesión de consenso al señor Wilson Patricio Montalvo, a quien pedimos que por favor se acerque al estrado para que pueda participar del debate y aprobación de la presente Ordenanza Reformatoria.



Señor Alcalde.

**Ingresan a la sala de sesiones los concejales Sr. Bernardo Abad, Dr. Marco Collaguazo, Abg. Fernando Morales, Sr. Orlando Núñez, Sr. Luis Reina; y, Sr. Luis Robles, a las 10h30. (19 concejales).**

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

**Concejala Mónica Sandoval:** Muchas gracias señor Alcalde, colegas concejales.

La Comisión de Uso de Suelo mediante informe ICO-CUS-2022-063 de 03 de octubre de 2022, emitió su dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo y definitivo debate el proyecto normativo propuesto por el ejecutivo, que contiene la ordenanza que sustituye el libro IV.1 del Régimen Administrativo del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito. Esta norma es absolutamente necesaria para que el Plan de Uso y Gestión de Suelo que fuera aprobado el 13 de octubre del año pasado, pueda entrar en vigencia.

Como lo había manifestado el señor Secretario, a la Comisión de Uso de Suelo se integraron los representantes de la Silla Vacía, que han sido en número de cinco representantes de Silla Vacía: la señora María del Cisne Gualán Sosoranga, la señora Alejandra Desirée Lasso Mafla en representación de la Cámara de Industrias y Producción; el magister arquitecto Gustavo Hernán Fierro Obando; el señor arquitecto Hernán Oswaldo Mejía Narváez; y, el señor arquitecto Wilson Patricio Montalvo Tapia, que entiendo han designado ya su representante a la Silla Vacía, tomando en consideración que, estos representantes tienen y cuentan en este Concejo Metropolitano, con un voto para la aprobación de actos normativos.

Señor Alcalde, con su autorización, voy a solicitar que el señor Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, arquitecto Mauricio Marín, inicie con la exposición de este proyecto normativo extenso, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo.

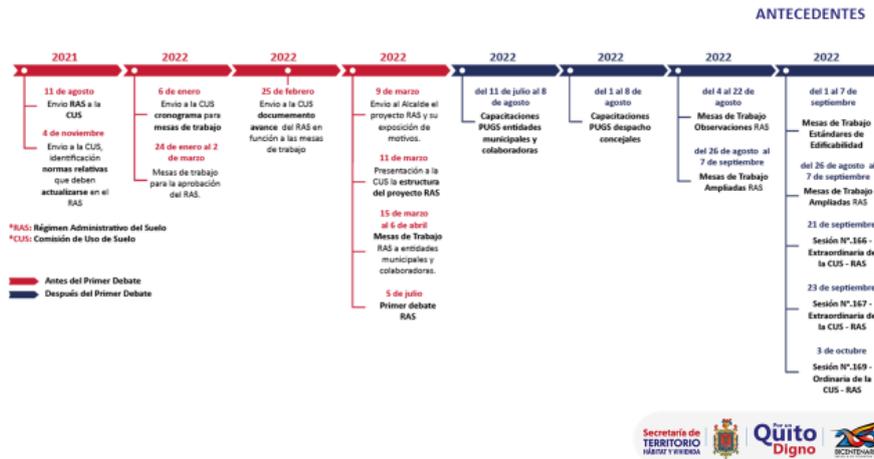
**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Muy bien.

Señor Secretario de Territorio, tiene usted el uso de la palabra.



Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señor Alcalde, señores concejales.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Como lo mencionó hace un momento la Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, ha sido un trabajo bastante extenso de construcción de este cuerpo normativo, que inició en el año 2021, con el primer envío de una propuesta en el mes de agosto, sin embargo, posteriormente con la aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo, se estableció una disposición en la cual la Secretaría Territorio con todas las secretarías metropolitanas, tenían que hacer una revisión de todas las normas que tenían que actualizarse.

Posteriormente a eso, el 06 de enero de este año enviamos a la Comisión de Uso de Suelo un cronograma con todo el cuerpo normativo y la estructura que íbamos a tratar en este cuerpo normativo; y, posteriormente como un acuerdo con la Comisión de Uso de Suelo desde el 24 de enero al 02 de marzo, hicimos mesas técnicas con la Procuraduría, con la Silla Vacía, con las secretarías para poder consolidar un primer cuerpo hasta ese momento.

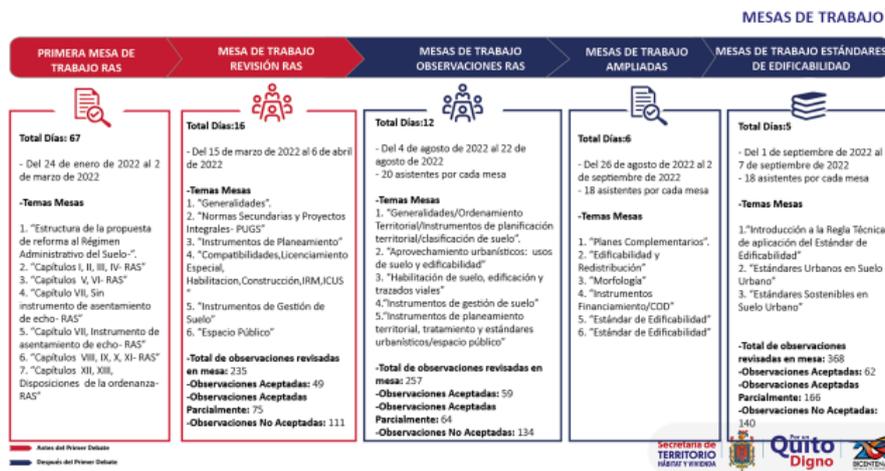
Posterior a eso, el 25 de febrero enviamos a la Comisión de Uso de Suelo el documento de avance; y, en el mes de marzo le enviamos al señor Alcalde el proyecto con la exposición de motivos, para que se asuma esa iniciativa legislativa; el 11 de marzo se presenta la estructura a la Comisión de Uso de Suelo; del 15 al 06 de abril se desarrollan nuevamente mesas técnicas para tratar el cuerpo normativo; y, 05 de julio se realiza el primer debate que nos trae al día de hoy.

Desde el 5 de julio hemos cumplido con algunas cosas que este Concejo Metropolitano también, y en acuerdo con la Comisión dispusieron. Primero, había una preocupación



respecto a, porque todo esto es una nueva norma y que las entidades municipales y los privados no conocen la normativa. Hemos hecho una serie de capacitaciones desde el 11 de julio al 08 de agosto, con todas las entidades; posteriormente hicimos mesas de trabajo del 04 de agosto al 22 de agosto ampliamos esas mesas, porque era necesario entender más los contenidos normativos, entre el 01 de septiembre al 07 de septiembre y desde el 26 de agosto al 07 de septiembre, hicimos mesas específicas por alguna temática; y, además, se trató en tres sesiones de la Comisión de Uso de Suelo el 21 de septiembre, 23 de septiembre y 03 de octubre, con esto, consolidamos el texto que fue remitido la semana anterior a todos los señores concejales.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Las primeras mesas que se realizaron en el mes de enero, hay un error no son 67, son 7 mesas, se cumplieron; posteriormente, hicimos 16 mesas adicionales en el mes de marzo y abril, luego, 12 mesas adicionales en el mes de agosto, 6 adicionales en el mes de septiembre; y, 5 adicionales también en el mes de septiembre, nuevamente con todas las personas que estaban involucradas que dije al inicio.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



## CAPACITACIONES

| CAPACITACIONES ENTIDADES MUNICIPALES Y COLABORADORAS  | CAPACITACIONES DESPACHO CONCEJALES  |
|---|---|
|  <p>- Del 11 de julio de 2022 al 8 de agosto de 2022</p> <p>- <b>Temas Mesas:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Plan de Uso y Gestión de Suelo</li> <li>2. Informes IRM/ACUS</li> <li>3. LMIU 20-10</li> <li>4. LUAE</li> <li>5. COD</li> <li>6. Estándares de Edificabilidad</li> </ol> |  <p>- Del 1 de agosto de 2022 al 8 de agosto de 2022</p> <p>- <b>Temas Mesas:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Plan de Uso y Gestión de Suelo</li> <li>2. Informes IRM/ACUS</li> <li>3. LMIU 20-10</li> <li>4. LUAE</li> <li>5. COD</li> <li>6. Estándares de Edificabilidad</li> </ol> |



Hicimos también las capacitaciones que ya mencioné, cabe destacar que, en este momento hemos hecho más capacitaciones, las estamos haciendo con el Colegio de Arquitectos en el Colegio de Arquitectos, para poder justamente lograr un entendimiento de los profesionales respecto a esta norma.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

## IMPORTANCIA RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

| ¿QUÉ ES EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO?  | ¿QUÉ NO ES EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO?   |
|---|---|
|  <p>Tiene como objeto establecer el <b>marco normativo urbanístico y legal</b> del Distrito Metropolitano de Quito, es decir, establece los conceptos y herramientas para la aplicación de la normativa urbanística en los procesos de planificación dentro del DMQ (PUGS, planes complementarios y otros instrumentos establecidos en la normativa local).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aplicación procedimental de la asignación normativa específica de los instrumentos de planificación</li> <li>- Tiene un ámbito descriptivo, procedimental, administrativo y reglamentario</li> <li>- Es la base legal principal para que los instrumentos de planificación como el PUGS y los planes urbanísticos complementarios que lo desarrollan puedan ser integrados.</li> <li>- Mantiene una articulación con el Régimen de licenciamiento, de habilitación y construcción, gestión de riesgos, protección patrimonial, asentamientos humanos de hecho, vialidad y demás aspectos territoriales contemplados en la normativa vigente.</li> </ul> |  <ul style="list-style-type: none"> <li>- No es un plan</li> <li>- No establece asignaciones específicas de aprovechamiento ni norma sobre el suelo del DMQ (eso lo hace un plan)</li> <li>- No modifica lo aprobado en la ordenanza metropolitana No. 001-2021 PMDOT- PUGS</li> </ul> |



¿Qué es el Régimen Administrativo del Suelo? Y, esto es algo constante en las diferentes exposiciones que hemos hecho del cuerpo normativo, porque hay que hacer una diferenciación en lo que es un Régimen Administrativo de lo que es el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que muchas veces se puede confundir.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo es un instrumento de planificación, ahí es donde se establecen cosas como las edificabilidades que tiene un predio, el uso de suelo que tiene un predio, la Concesión Onerosa de Derechos que actúa para poder cobrar la norma máxima de esos predios, los estándares urbanísticos; eso lo hace el Plan de Uso y Gestión de Suelo.



El Régimen Administrativo del Suelo, como su nombre lo indica, es la base jurídica que necesita el Municipio para aplicar toda la normativa, no solamente el PUGS, sino mucha normativa, incluyendo por ejemplo una simple subdivisión, que está regulada por el COOTAD; sin embargo, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial divide los procesos de fraccionamiento en las subdivisiones que normalmente se han hecho en los municipios de otros instrumentos que también permiten fraccionar, por ejemplo, unidades de actuación urbanística a través de reajustes de terreno; esto lo norma el Régimen Administrativo de Suelo para que los planes lo apliquen.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Es importante entender el orden jurídico que tienen las normas, porque es aquí donde estamos actuando, y es aquí donde se inscribe la Ordenanza que proponemos. Primero, la Constitución de la República por supuesto, no podemos contraponernos a nada de lo ahí establecido; sin embargo, este Régimen Administrativo del Suelo al igual que el Plan de Uso y Gestión de Suelo, nacen de una Ley superior que es una Ley Orgánica, es la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, que tiene además una disposición transitoria quinta, si no me equivoco, que nos manda a todos los Municipios, municipales y metropolitanos, todos los Gobiernos, a replantear nuestras Ordenanzas.

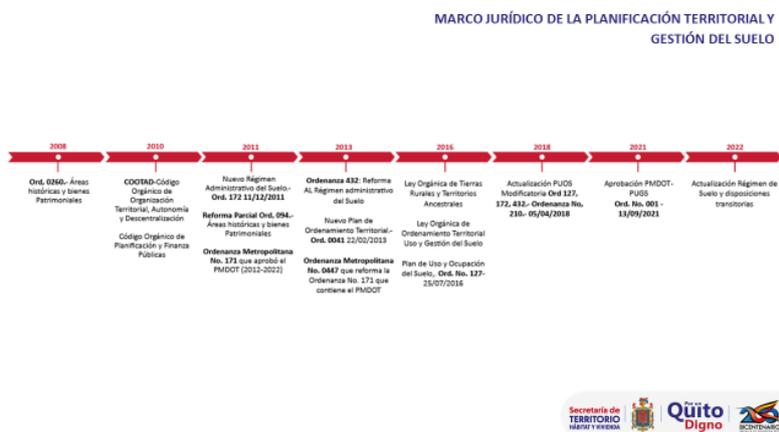
Vale destacar que Quito ya tiene un Régimen Administrativo del Suelo desde hace 11 años, se aprobó el 30 de diciembre de 2011 si no me equivoco, y desde ahí no se han hecho mayores modificaciones a ese cuerpo normativo que, si bien está en coherencia con el COOTAD, no es coherente con la Ley de Ordenamiento Territorial. De aquí nace la necesidad fundamental que Quito actualice su Régimen Administrativo de Suelo, porque ya hace seis años se aprobó la Ley Nacional y seguimos usando norma que se



encuentra desactualizada.

Bajo de estas Ordenanzas y de esta Ley Nacional, se encuentran por supuesto todas las resoluciones administrativas que los órganos administrativos municipales, podamos aprobar o resolver para poder darle funcionamiento a las Ordenanzas.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Justamente, acá se explica el orden cronológico de la norma, donde tenemos norma desactualizada, por ejemplo, en el año 2008 se aprueba la Ordenanza de Áreas Históricas estamos año 2022 y seguimos usando esa misma norma que no ve algunas consideraciones, como los tratamientos de conservación de la Ley Orgánica de Ordenamiento, el COOTAD se aprueba en el año 2010 y con ello Quito en el año 2011 aprueba su Plan de Uso y Ocupación de Suelo y su Plan de Uso y Gestión de Suelo.

En el 2013 se le hace una reforma específica pero no estructural; en el año 2016 entra en vigencia la Ley de Ordenamiento Territorial, que esa sí manda a hacer una reforma estructural del Régimen de Suelo; en el año 2018 se aprueba el Plan de Uso y Ocupación de Suelo; en el año 2021 el Plan de Uso y Gestión de Suelo. Todos estos instrumentos de planificación aprobados, aunque el Régimen de Suelo todavía siga desactualizado.

Por esta razón, en el año 2022 se tiene que aprobar el Régimen Administrativo del Suelo para que pueda entrar en vigencia en Plan de Uso y Gestión de Suelo, valga destacar, ya hay un inicio de control de la Superintendencia de Ordenamiento a Quito por todavía no tener vigentes sus procesos de planificación.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



#### ESTRUCTURA RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

| CAPÍTULOS  | CAPÍTULOS   |
|--|---|
| CAPÍTULO I: GENERALIDADES                                | CAPÍTULO VIII : DE LA PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN               |
| CAPÍTULO II: ORDENAMIENTO TERRITORIAL                    | CAPÍTULO VIII : DE LA PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN               |
| CAPÍTULO III: CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO | CAPÍTULO IX: DEL ESPACIO PÚBLICO  |
| CAPÍTULO IV: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO       | CAPÍTULO X: DE LAS REGLAS TÉCNICAS  |
| CAPÍTULO V: DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO              | CAPÍTULO XI: DE LAS INSTRUCCIONES ADMINISTRATIVAS Y FLUJOS DE PROCEDIMIENTO |
| CAPÍTULO VI: DE LA GESTIÓN DEL SUELO                     | CAPÍTULO XII: INSCRIPCIÓN DE LAS AFECTACIONES                               |
| CAPÍTULO VII: HABILITACIÓN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN | CAPÍTULO XIII: DEL CONTROL DE LA HABILITACIÓN, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO    |
|  | CAPÍTULO XIV: DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y CORRECTIVOS                  |



Y así, hemos estructurado este cuerpo normativo, son catorce capítulos, es una estructura que si bien guarda relación con algunos contenidos del Régimen vigente, era necesario reestructurar algunos aspectos que son muy importantes, por ejemplo, solo por citar algunos, dentro del capítulo dos del ordenamiento territorial, la Ley establece como instrumentos de ordenamiento territorial a los planes, por eso son instrumentos de planeamiento, así lo dice la Ley, no las reglas técnicas, en el Régimen actual las reglas técnicas son un instrumento de planeamiento, las reglas no son instrumentos de planeamiento de acuerdo a la Ley; y así hay algunos conceptos que también se incorporan, por ejemplo, la sub clasificación de suelo que no existe y que empieza a existir recién con el Plan de Uso y Gestión de Suelo, y esta parte de la clasificación de suelo es muy importante, porque aquí es donde ponemos candados normativos a los procesos de expansión urbana.

Cuando empezamos a clasificar el suelo rural en suelo de protección, por ejemplo, y ese suelo de protección no puede ser modificado en los próximos doce años, empezamos a normar a la ciudad, con consideraciones de mayor jerarquía que no pueden ser modificadas cada cuatro años.

Se establecen todos los instrumentos de gestión en el capítulo VI, una serie de instrumentos, Quito ya tenía una Concesión Onerosa de Derechos, bien o mal aplicada la tenía, pero la Ley de Ordenamiento nos da más de diez instrumentos adicionales que debemos incorporar, entre ellos y posiblemente el más interesante, el reparto de cargas y beneficios.

Además, se hacen algunas modificaciones respecto a la prevención, protección e implementación; cabe mencionar, además el señor Alcalde lo propuso dentro de sus observaciones, el martes anterior aprobamos la Ordenanza de Accidentes Geográficos, esa Ordenanza manda a modificar algunos contenidos específicos del Régimen de Suelo que están justamente observados y es pertinente que sean acogidos y tienen que ver con este capítulo de protección y prevención.



Además, algo importante, se empieza a hablar de espacio público por primera vez dentro de un capítulo del Código Municipal, el espacio público ha sido prácticamente subestimado en la norma municipal, tanto así que siempre trabajamos el Plan de Uso y Gestión de Suelo con la norma de los predios, pero en ninguna parte del Código Municipal establecemos normas muy claras al espacio público y esa es una deuda que tenemos que saldar incorporando esta base jurídica en el Código Municipal.

Adicionalmente a esto, también se inscriben las afectaciones conforme lo establece la Ley de Ordenamiento Territorial, hay que recalcar que el Municipio tenía tres tipos de infracciones: leves, graves y muy graves; y, la Ley ya nos establece cuáles son las graves, y, de hecho, la misma Ley establece que no hay infracciones muy graves y esto también tenía que ser corregido dentro del Código Municipal.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

#### ABSOLUCIÓN DE CONSULTAS

| TEMA                           | CONTENIDO  |
|--------------------------------|--|
| <b>Absolución de consultas</b> | <p>Los asuntos relativos a habilitación de suelo y edificación que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación, serán resueltos fundamentadamente por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda.</p> <p>Las consultas aclaratorias se refieren únicamente a los contenidos técnicos, a fin de dar claridad a su aplicación.</p> <p>La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda no podrá interpretar las disposiciones normativas, ni pronunciarse respecto de la inteligencia del régimen jurídico metropolitano vigente y/o vacíos jurídicos.</p> <p><b>Todos los actos administrativos o de simple administración que emita el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en aplicación de la atribución contenida en el presente artículo serán apelables ante el Concejo Metropolitano, previo dictamen favorable de la Comisión de Uso de Suelo.</b></p> <p>La interpretación del contenido de las disposiciones normativas es atribución exclusiva del Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito.</p> |



Como ven, es un cuerpo normativo de aproximadamente cuatrocientos artículos, no vamos a tratar por supuesto los cuatrocientos hoy, pero sí aquellos artículos que fueron motivo de observaciones entre primer y segundo debate. Uno de esos tiene que ver con la absolución de consultas, inicialmente la Secretaría de Territorio propuso un texto que guardaba coherencia con lo que ya estaba establecido en el Código Municipal actual, en la última discusión de la Comisión de Uso de Suelo se estableció incorporar el siguiente texto:

*“Todos los actos administrativos o de simple administración que emita el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en aplicación de la atribución contenida en el presente artículo, serán apelables ante el Concejo Metropolitano, previo dictamen favorable de la Comisión de Uso de Suelo”.*

Hay que mencionar, ya lo veremos cuando revisemos las observaciones, que este artículo tiene observaciones del señor Alcalde y de varios concejales, debido a que tiene que ser



armonizado con el Código Orgánico Administrativo, que manda que las apelaciones se hacen a la máxima autoridad administrativa y no al Concejo Metropolitano.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

#### PROTECCIÓN A LAS AUTORIZACIONES

| TEMA   | CONTENIDO   |
|--|---|
| <b>Protección a las autorizaciones de Habilitación del Suelo</b> | <p>Los lotes que cuenten con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de habilitación del suelo en cumplimiento de una norma anterior, y que esta se haya inscrito en el Registro de la Propiedad, mantendrá la norma de aprovechamiento urbanístico con la que fueron autorizados según las siguientes condiciones:</p> <p>a) En el caso de subdivisiones mantendrá la norma de aprovechamiento urbanístico durante el tiempo de vigencia de la licencia o autorización metropolitana de habilitación de suelo.</p> <p>a) En el caso de urbanizaciones mantendrá la norma de aprovechamiento urbanístico durante 12 años contados a partir de la emisión de la licencia o autorización metropolitana de habilitación de suelo.</p> <p>La disposición prevista en este artículo no será aplicable si la autorización caducó sin haberse inscrito en el Registro de la Propiedad.</p> <p>Se exceptúan de esta protección los lotes cuyo suelo se encuentre en zona de riesgo no mitigable. En caso de lotes con riesgo mitigable y que no afecte la seguridad de los habitantes, el riesgo deberá ser previamente mitigado por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.</p> |
| <b>Protección a las autorizaciones de edificación</b>            | <p>Una vez obtenida la autorización administrativa de edificación e iniciada esta, en cumplimiento de una norma anterior, si el promotor por algún motivo no hubiese concluido la ejecución de la obra, dicha autorización continuará siendo válida al momento de reanudarla, salvo que hubieren surgido situaciones urbanísticas o de riesgos que deban ser atendidas. En este caso, la autorización continuará siendo válida y el promotor solo deberá subsanar o atender esos aspectos urbanísticos o de riesgos, para continuar con la construcción.</p> <p>En estos casos se contará con el criterio del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.</p>  |



Respecto a la protección de autorizaciones, hay dos artículos que son bastante importantes, el primero tiene que ver con la protección de autorizaciones, habilitación de suelo, es decir, cuando hagamos una licencia para poder fraccionar este; y el otro, tiene que ver con la protección de autorizaciones de edificación.

Respecto al primero. Hemos hecho una propuesta de dividir las protecciones en dos ámbitos, cuando se trata de subdivisiones, la licencia ya establece la temporalidad que debe tener una subdivisión que es de tres años, esto no está modificado así mismo lo contempla, sin embargo, es un caso distinto las urbanizaciones, nosotros queremos que el suelo se urbanice si es urbano, para justamente dejar de expandirnos.

Queremos justamente que es suelo urbano se urbanice, sin embargo, y lo veremos más adelante, el suelo urbano es el que tiene más trabas en este momento, porque la urbanización pasa por Concejo, además el Municipio les exige una serie de cosas, que está bien exigirles, pero al suelo rural no se les exige lo mismo; entonces, si queremos realmente consolidar el suelo urbano, tenemos que incentivar el suelo urbano y no incentivar el suelo rural.

Por esa razón también proponemos que se protejan las Urbanizaciones por un periodo de doce años, nos parece pertinente porque además es una temporalidad que ya establece el Plan de Uso y Gestión de Suelo dentro de su plazo de vigencia, y porque además, a diferencia de una subdivisión, las urbanizaciones tienen que hacer a su costo todas las obras de infraestructura que requieren para poder funcionar bien, es decir nos interesa que hayan urbanizaciones en el suelo urbano, no en el suelo rural, porque así el



Municipio no se carga toda la infraestructura de estos nuevos Asentamientos urbanizados.

Por otro lado, respecto a la protección de autorización de edificación, se estableció en la última comisión reforzar este texto y que incluya el siguiente:

*“Una vez obtenida la autorización administrativa de edificación e iniciada esta, en cumplimiento de una norma anterior, si el promotor por algún motivo no hubiese concluido la ejecución de la obra, dicha autorización continuará siendo válida al momento de reanudarla, salvo que hubieren surgido situaciones urbanísticas o de riesgos que deban ser atendidas. En este caso, la autorización continuará siendo válida y el promotor solo deberá subsanar o atender esos aspectos urbanísticos o de riesgos, para continuar con la construcción. En estos casos se contará con el criterio del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos”.*

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

| PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS        |   |
|--|---|
| TEMA                                       | EXPLICATIVO   |
| <b>Planes urbanísticos complementarios</b> | <p>Artículo 31. Planes urbanísticos complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico.</p> <p>Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.</p> <p>Artículo 32. Planes parciales.- Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.</p> <p>Es necesario recalcar la diferencia entre instrumentos complementarios al ordenamiento territorial y los planes urbanísticos complementarios. En el primer caso estos son formulados por los distintos niveles de gobierno en procura de guiar las actuaciones públicas y son orientativos para las actuaciones civiles y privadas. Por su parte los planes urbanísticos complementarios generan normativa específica aplicable a todos los habitantes del Distrito metropolitano de Quito en base a lo determinado en los artículos 14 y 15 de la LOOTUGS.</p> <p>La definición de las zonas de planeamiento delimitadas para la aplicación de un plan no excluye otras formas de delimitación y pertenencia como son parroquias, barrios y manzanas pues estas categorías pueden estar dentro del territorio a analizar en la propuesta de plan, sin embargo las unidades de planificación están determinadas en el artículo 32 de la LOOTUGS.</p> |

Otro de los puntos sensibles, que fue además de amplia discusión con la Silla Vacía, es el que tiene que ver con los planes urbanísticos complementarios, y aquí vale destacar que se acogió de manera parcial lo que propuso la Silla Vacía por una razón, los planes urbanísticos complementarios ya se encuentran normados en la misma Ley de Ordenamiento y esa Ley de Ordenamiento además establece algo muy importante, que es la naturaleza jurídica de los planes, y habla que:

*“Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios”.*



Es decir, el artículo 15 de la Ley de Ordenamiento, dice que los planes complementarios son complementarios al Plan de Uso y Gestión de Suelo, serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento. Por esa razón no pudimos acoger la observación de la Silla Vacía, de que se divida a los planes complementarios en planes complementarios al PUGS y planes complementarios al PMDOT, por la simple razón que, en la naturaleza jurídica de los planes, en el artículo de la ley, ya se establece que son complementarios al PUGS, no al PMDOT.

El PUGS es un complemento normativo de por sí ya del PMDOT; y, lo que sí acogimos respecto al criterio de la Silla Vacía sobre los planes urbanísticos complementarios, es que los planes parciales puedan ser desarrollados no solamente por la Secretaría de Territorio, sino que se pueda coordinar con una Administración Zonal, incluso puede haber proponentes privados que, en coordinación con el Municipio, con la Secretaría también puedan realizar planes parciales.

¿Por qué razón siempre tiene que ser de manera coordinada? Porque los planes parciales cambian la norma urbanística, pueden cambiar los usos de suelo, pueden cambiar las alturas de las edificaciones y eso al ser un recurso público, la norma tiene que ser el Municipio quien la establezca y el Concejo Metropolitano quien la apruebe, por esa razón tiene que ser siempre de manera coordinada.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

#### ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

| TEMA   | CONTENIDO  |
|--|--|
| Ámbito de aplicación de los planes parciales | <p>El Plan Parcial es el plan urbanístico complementario que tiene por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada de áreas territoriales delimitadas dentro de uno o varios polígonos de intervención territorial.</p> <p>Los planes parciales podrán desarrollarse en parte o en la totalidad del área de uno o varios polígonos de intervención territorial, pudiendo considerar a los sectores, barrios o parroquias, delimitados según la normativa metropolitana vigente.</p> <p>En todos los casos, la unidad mínima para el diagnóstico del plan parcial será la totalidad del o los polígonos de intervención territorial a los que pertenece el plan.</p> <p>La iniciativa del plan parcial será pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.</p> |



Hay otro asunto adicional sobre los planes parciales, y es que se determina a demás por la ley el contenido que tienen que tener los mismos, entre ellos, el cobro de concesión onerosa de derechos, que tiene que también ser determinado dentro del mismo plan parcial. Este Régimen de Suelo elimina los PUAE, que creo que todos en el Concejo hemos escuchado hablar de eso, y los elimina porque la misma Ley de Ordenamiento en el artículo que habla de los planes parciales, establece que el Municipio puede, en el



artículo que habla de planes urbanísticos complementarios, crear otro tipo de planes, sí, siempre y cuando no se contraponga lo que está definido por la Ley, si la Ley ya define que solamente el plan parcial puede cambiar usos y edificabilidad, no puede existir un PUAE que cambie también usos y edificabilidad, porque nos estaríamos contraponiendo a la Ley. Por esa razón, los PUAE dejan de existir dentro de la nueva normativa

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**RESPONSABILIDADES DE LOS ÓRGANOS METROPOLITANOS PARA LA ELABORACIÓN DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS**

| TEMA  | CONTENIDO   |
|---|---|
| <b>Responsabilidad de los órganos metropolitanos para la elaboración de planes urbanísticos complementarios</b> | a) Para planes maestros sectoriales y planes especiales, será el órgano metropolitano responsable en razón de la materia.   |
|   | b) Para planes zonales, será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y/o la Administración Zonal correspondiente, en coordinación con los órganos metropolitanos competentes y otros niveles de gobierno, de ser el caso.  |
|   | c) Para planes parciales, a excepción de los planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos, y planes de zonas especiales de interés social (ZEIS), será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda. Las administraciones zonales y las entidades municipales, podrán desarrollar planes parciales en coordinación y bajo supervisión del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda. |
|   | d) Para planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho, le corresponderá a la unidad técnica responsable de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho.   |
|   | e) Para planes parciales que desarrollen zonas especiales de interés social (ZEIS), le corresponderá al órgano encargado de la operación urbana en coordinación con el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.   |



Justo lo que hablaba, estas son las atribuciones que se les da a los distintos órganos municipales para elaborar diferentes planes, por ejemplo, ya con la Secretaría de Ambiente estamos coordinando el Plan Especial del Río Monjas, donde no solamente es territorio, el Plan del Ilaló lo podría hacer la Secretaría de Ambiente, el Plan Parcial de La Floresta lo estamos haciendo en la Secretaría de Territorio en la actualidad, la Unidad Regula Tu Barrio tendrá que hacer los planes parciales de regularización prioritaria o el operador urbano, que es esta nueva entidad creada dentro del Régimen de Suelo, tiene que hacer los planes para zonas especiales de interés social.

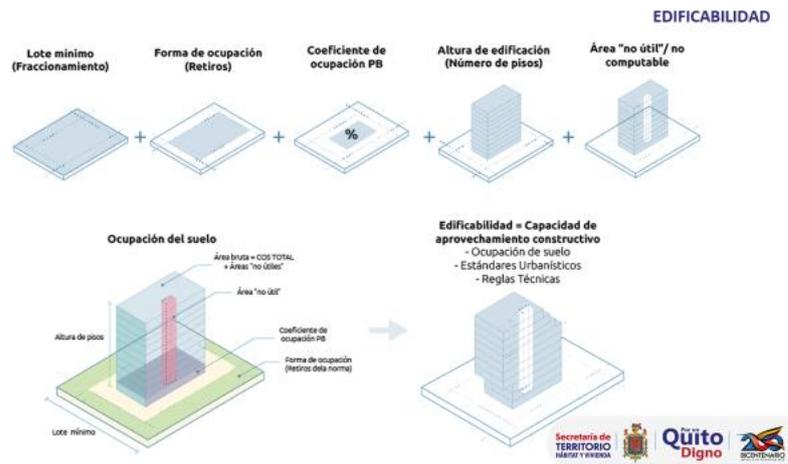
Me detengo un poco en el Operador Urbano porque es un aspecto fundamental para que la nueva norma funcione, ¿Qué sucedía con la Concesión Onerosa de Derechos? Que hemos cobrado desde el año 2011 en Quito, no con ese nombre, antes se llamaba diferente, era una contribución. Al no haber existido un fondo donde se depositen los valores que el Municipio cobró, esos valores se diluyeron, estamos hablando de casi \$30'000.000,00 de dólares que no sirvieron para el desarrollo urbano, que el Municipio los cobró pero que no sirvieron para el desarrollo urbano.

El Operador Urbano tiene que ser ahora el garante de que esa plata que ingresa al Municipio por Concesión Onerosa de Derechos, sí sirva para desarrollo urbano,



primeramente, creando un fondo específico donde entren los valores, ya existe una cuenta dentro de la empresa que hace las funciones del Operador; y, segundo, teniendo un catálogo de proyectos para que no sea discrecional donde invierte los recursos públicos, sino que ya haya un catálogo de proyectos de desarrollo urbano y que sea ahí donde se inviertan los recursos públicos, y de hecho, esos proyectos ya se deben encontrar identificados especialmente en las zonas, porque así lo dice el Plan de Uso y Gestión de Suelo, con mayores necesidades; esto quiere decir las zonas con tratamiento de mejoramiento, son esas zonas donde nunca vamos a poder captar plusvalía porque ya están consolidadas porque no tienen todos los servicios y es necesario que esas plusvalías y esa renta que se capta de otros sectores de la ciudad se invierta allá. Eso también es cumplir con uno de los principios de la legislación nacional cuando habla del derecho a la ciudad y del reparto equitativo de cargas y beneficios.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Justamente, cuando hablamos de reparto equitativo de cargas y beneficios es preciso mostrar estos gráficos de la edificabilidad. Cuando establecemos que en un predio haya dos pisos, diez pisos, veinte pisos, estamos estableciendo recurso público sobre propiedad pública o privada; por lo tanto, lo que manda la legislación es que esos recursos tengan participación pública porque es el mismo Concejo el que establece cuántos son los pisos que van a tener.

Aquí justamente se conceptualiza todo lo que significa la edificabilidad, que no es solo altura, edificabilidad es todo lo que podemos construir en un predio, incluso si en planta baja le aumentamos diez metros cuadrados más, eso es edificabilidad, no solo es altura; aquí hay una diferenciación con los instrumentos anteriores, como en el caso de ecoeficiencia, con ecoeficiencia se vendía altura, pero la ciudad no solo vende altura, vende metros cuadrados construibles.



Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Respecto a la regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho, es necesario establecer que su funcionamiento una vez que se apruebe esta Ordenanza tendrá que ser modificado, actualmente los Asentamientos Humanos de Hecho se aprueban con una Ordenanza del Concejo que ya establece el fraccionamiento para los mismos, pero es importante leer el artículo 32 de la ley, que dice:

*“Artículo 32. Planes parciales. - (...) Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial”.*

Esto dice la Ley, por lo tanto, no podemos seguirlos regulando a través de una ordenanza, tienen que ser regulados a través de un plan parcial, caso contrario estaríamos incumpliendo el artículo 32 de la LOOTUGS.

¿Cómo se van a regular los asentamientos humanos? Hay cinco etapas en el proceso:

1. La Unidad Regula Tu Barrio en conjunto con otras dependencias municipales, tienen que identificar los Asentamientos de Hecho que se encuentran en Quito, pueden ser identificados por iniciativa pública o por iniciativa de parte de los ciudadanos beneficiarios;
2. Posterior a eso, se hace la declaratoria de regularización prioritaria, donde si tenemos cien asentamientos lo declaramos a través de una Ordenanza y esos cien Asentamientos entran al proceso de regularización que puede tomar varios años, pero son cien Asentamientos ya declarados en una Ordenanza, estoy poniendo solo un número.



Dentro de esta declaración el MIDUVI, que es el ente rector nacional nos manda a cumplir lo siguiente:

- Capacidad de integración urbana
  - Que no esté en áreas naturales protegidas o de riesgos; y,
  - Que se identifique a los beneficiarios que van a ser los favorecidos por este proceso;
3. Posteriormente, se hace el plan parcial de regularización prioritaria que lo termina aprobando el Concejo Metropolitano;
  4. Se inscribe esa Ordenanza y se hace el proceso de titularización de los predios resultantes, y,
  5. Por último, la ejecución de las obras que incluye también el levantamiento de hipotecas, si existieran hipotecas por supuesto y la Ordenanza ya contempla cómo se financian estas obras

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

#### CESIÓN DE ÁREAS VERDES Y COMUNITARIAS

| TEMA   | JUSTIFICACIÓN   |
|--|---|
| <b>Cesión de áreas verdes y comunitarias</b> | <p>El artículo 424 del COOTAD establece que en fraccionamientos derivados de una autorización administrativa se deberá entregar áreas verdes y comunitarias a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado.</p> <p>Se propone que esta cesión se realice cuando los fraccionamientos se originen de una decisión judicial, con fundamento en los artículos 5 y 7 del COOTAD.</p> <p>El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, es competente para establecer la obligación de ceder áreas verdes y comunitarias en fraccionamientos de suelo derivados de una decisión judicial.</p> <p>Actualmente la referida obligación se encuentra establecida en el artículo 2195 del Código Municipal vigente.</p> |



Respecto a la cesión de áreas verdes y comunitarias.

También hubo un debate interesante respecto si las particiones judiciales tienen o no, están obligadas a dejar el área de cesiones que establece el COOTAD. Esto ya está establecido en el Código actual, las particiones judiciales en el Código actual dejan las áreas de cesiones, había una propuesta de que no sea así, sin embargo, el Municipio a través de la Secretaría, consideramos que sí es necesario mantener vigente esa forma de aplicar la norma, porque a pesar de que sea una partición judicial, también el juez revisa la norma municipal para poder establecer si puede partir en 200, 300, 600 o 1.000 metros.

Por lo tanto, por competencia del Concejo Metropolitano, al establecer las normas es necesario mantenerlo.



Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**URBANIZACIONES**

| TEMA           | JUSTIFICACIÓN   |
|----------------|---|
| Urbanizaciones | <p>Las urbanizaciones serán aprobadas mediante autorización administrativa conforme lo establece el COOTAD.</p> <p>No podrán modificar las previsiones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial ni las determinaciones normativas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>Los proyectos deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicios y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad y de mitigación de riesgos si fuera el caso.</p> |

Como les decía hace un momento sobre las urbanizaciones, aquí se propone un cambio, actualmente las aprueba el Concejo Metropolitano, hay un principio de generalidad de que las cosas se hagan de la misma manera, las subdivisiones no las aprueba el Concejo Metropolitano.

¿Cuál es la diferencia entre una urbanización y una subdivisión? Que la subdivisión en la actualidad se aprueba con Ordenanza y además necesita un informe de toda la infraestructura que se va a aprobar, la subdivisión no, es un acto administrativo en el cual no se le solicita absolutamente nada al administrado.

¿Por qué es necesario cambiar esto? Primero porque el COOTAD establece que los actos de subdivisión y urbanización, son actos administrativos, y por eso tiene que ser administrativo. Segundo, porque la urbanización no cambia usos de suelo ni edificabilidad, y al no cambiarlos no se mete en instancias de competencia exclusiva del Concejo Metropolitano, por lo tanto, no deberían ser aprobadas por el Concejo Metropolitano.

¿Qué es lo favorable de esta propuesta? Que podemos bajar esos tiempos de dos o tres años que se tarda una urbanización en ser aprobada, hace poco revisamos en primer debate una, entre tres y cinco años, una urbanización en ser aprobada, por eso nos vamos a los procesos de informalidad y por eso nos vamos al suelo rural, porque ahí no le pedimos nada, ahí le pedimos simplemente que ingrese un trámite y en una semana ya tiene su subdivisión, mientras que una urbanización se tarda tres, cuatro o cinco años.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



### ESPACIO PÚBLICO

El Código Municipal **actualmente carece de normativa integral que defina** y regule el espacio público. Existe normativa dispersa respecto a este tema en diferentes capítulos del Código vigente.

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



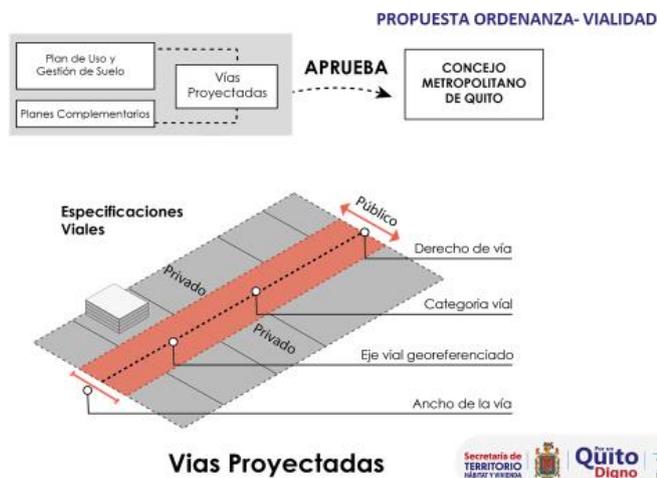
Esquema de categorización del Sistema de Espacio Público



Respecto al espacio público, hemos incorporado justamente una serie de articulados en las cuales normamos el espacio público, y además, vamos a construir en el año 2023, porque es muy necesario, una Ordenanza específica que tenga un plan maestro de espacio público, esto no se ha hecho nunca en Quito, el último plan maestro sectorial que yo recuerde es el de movilidad del año 2009, creo que actualmente movilidad está reformando su plan maestro pero nunca de espacio público, es lo que genera esto, que cuando pensamos en la movilidad pensamos en la acera, pensamos en el asfalto, cuando la movilidad es parte integrante del espacio público.

Por lo tanto, movilidad no es asfalto, movilidad son varios medios de movilidad y ahí entra justamente con mucha fuerza el espacio público, porque movilidad es aceras también, es aceras de buena calidad y eso es lo que tiene que estar normado.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:





Existe una observación sobre esta propuesta que creo que es muy bueno aclararla hoy.

Actualmente, de acuerdo a la norma de Quito, los trazados viales se aprueban por el Concejo Metropolitano, se discutió hace poco en la Comisión de Uso de Suelo que cuando se aprueba un trazado vial que no cumpla reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, tenga que hacerse por Ordenanza porque la ordenanza está por sobre una resolución del Concejo incluso, pero hemos propuesto lo siguiente, estamos dividiendo la aprobación de la vialidad en dos instancias, eso que antes se conocía como trazado vial ahora se llama planificación vial, es decir que, el PUGS, un plan parcial o los planes que tienen que hacer las Administraciones Zonales para la vialidad local, se aprueba mediante Ordenanza porque cambian los mapas del anexo del Plan de Uso y Gestión de Suelo, si el PUGS se aprobó con Ordenanza, una modificación de estos mapas se tiene que hacer por Ordenanza.

¿Qué llamamos a trazado vial? Al diseño, que eso ya no es un tema legislativo, los planes, porque antes teníamos un problema grave de las líneas de intención que dejaban a los predios afectados durante diez, veinte o incluso cincuenta años, hay una vía en el norte que atraviesa Carcelén, que si no me equivoco está hace cincuenta años afectando una serie de predios y barrios, y que deberían al menos los propietarios del suelo saber cuál es su límite de afectación, eso sucedía con las denominadas líneas de intención, en los planes metíamos líneas de intención que nadie sabía cuáles eran las dimensiones, ¿Cuál era el largo?, ¿cuál era el ancho de la línea de intención?, y como no se sabía cuándo un administrado quería habilitar su suelo, llegaba el Municipio y le decía *“usted está afectado”*, pero cuánto estoy afectado porque no tengo lio en dejarle el tramo afectado, *“es que no sé porque es una línea de intención que no tiene datos”* eso se corrige justamente acá, porque los planes, la planificación debe incorporar datos, incorporar el eje de la vía marcada georeferenciadamente y debe incorporar el ancho de la vía.

¿Cuál es la idea de esto? Que cuando los planes estén aprobados nos olvidemos, ojalá en el transcurso de un año o más de los replanteos viales, esos deben ser trámites automáticos, si ya los mapas están georeferenciados y tienen datos en su ancho, ya sabemos cuál es el ancho de la afectación, no tenemos que estar haciendo trámites durante un año para que el Municipio me diga cuál es el ancho de mi afectación, si el mismo mapa ya me pude establecer eso y se tiene que hacer un trámite expedito.

¿Qué estamos llamando ahora el trazado vial?, antes de eso, esto sería la planificación vial donde vemos en color naranja la vía, un eje, la categoría, si es: local, colectora, expresa, el derecho de vía y además el ancho de la vía, los planes van a incluir toda esta nueva nomenclatura, que de hecho ya existe ley nacional en la ley de infraestructura vial ya se establece todo eso, que no lo cumplamos bien es distinto, pero ahora tenemos que empezar a cumplirlo.



Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Y esto es lo que pasa al ámbito administrativo, que podría generar confusión porque le estamos llamando trazado vial pero ya no es el acto legislativo de aprobar una vía, sino que el trazado vial ahora pasa a ser el diseño de la vía, es decir, a la vía que ya aprobó el Concejo, el Municipio le establece qué capa de rodadura tiene, si es asfalto, si es hormigón, si es otro tipo de material, le establece cómo debe ser la sección de la acera, qué diseño debe tener, cuál es la composición, esto es el diseño de la vía, que es un tema administrativo que tiene que ser aprobado a través de Resolución por los entes administrativos, en este caso de la movilidad.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**ESTÁNDARES URBANÍSTICOS**

| TEMA                           | JUSTIFICACIÓN   |
|--------------------------------|---|
| <b>Estándares urbanísticos</b> | La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo – LOOTUGS y su reglamento establecen que los estándares urbanísticos son determinaciones, a través de sus parámetros o patrones de calidad y medida, de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas establecidas por el GAD, con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar. |

Secretaría de TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA

Por un Quito Digno

BCENTENARIO



Respecto a los estándares urbanísticos también se norma, de hecho, hay algunas observaciones al respecto, que los estándares urbanísticos que ya están establecidos además por Ley Nacional, son determinaciones a través de los cuales se conciben parámetros o patrones de calidad y medida, que son de obligatorio cumplimiento respecto a los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y las actuaciones urbanísticas.

Esto es un símil a lo que ya está establecido por Ley Nacional, no nos íbamos a inventar nada nuevo, sino establecer justamente lo que dice la ley nacional.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Hay otro hecho importante que también fue una observación de la Silla Vacía respecto a la Concesión Onerosa de Derechos, de hecho, se discutió dentro de una Comisión y en la Comisión como un acuerdo se estableció que podamos revisar que le demos un tiempo a la concesión onerosa de derechos que fue aprobada hace un año y casi un mes menos dos días, y que podamos revisar para ver cómo va a funcionar eso que se aprobó el año anterior, y en su defecto, poderla reformar en lo posterior porque si es que se viera que no funciona. Hay un tema importante acá que se hace un cambio, tanto la Ordenanza de eco eficiencia como la Ordenanza de PUAE, que es la No. 183 del año 2018, establecían exoneraciones a los proyectos que dejen vivienda de interés social, al menos en el caso de la ordenanza No. 183 no se establecía un porcentaje, si uno deja un 10% de vivienda de interés social de la totalidad del Proyecto, ese Proyecto podría estar exonerado.

También, en esa Ordenanza se exoneraban unos proyectos de vivienda de interés público, sin embargo, la LOOTUGS que es Ley y está sobre nuestras Ordenanzas, en el artículo No. 72, en el último inciso si no me equivoco, establece que solo se podrán exonerar de Concesión Onerosa de Derechos los proyectos de vivienda de interés social,



no nombra a los proyectos de vivienda de interés público y además no establece un porcentaje. Aquí una observación del señor Alcalde, que justamente fue corregida ya en este texto que se envió al segundo debate, para que solo se exoneren los proyectos de vivienda de interés social, pero se van a exonerar gradualmente.

Es decir que vamos a exonerar proporcionalmente el área que deja de vivienda de interés social, quiero decir que para que haya una exoneración completa todo el proyecto tiene que ser de interés social, si no es todo el proyecto es una exoneración gradual. Esta fue una observación no solo del señor Alcalde, la hemos discutido incluso con el ente rector nacional, con el Ministerio de Vivienda, y sí, de hecho, el Ministerio de Vivienda tiene que trabajar una norma técnica, porque al momento la estamos trabajando dentro del régimen de suelo de Quito, ya, en Quito podemos cumplir este tema, pero el resto de 220 municipios no lo van a poder cumplir, y, por lo tanto, es necesario precisar.

Si le da la palabra, si me permite Alcalde solo para concluir, quisiera que nuestro economista urbano explique una cosa respecto a la Concesión Onerosa.

**Eco. Pedro Cando, Funcionario de la Secretaría de Territorio y Hábitat:** Señor Alcalde, señoras y señores concejales, público que nos acompaña esta mañana tengan ustedes buenos días.

Me voy a permitir exponer, sobre todo, ciertas consideraciones bases que se han tomado en cuenta para el planteamiento, tanto de la metodología de la Concesión Onerosa de Derechos como la fórmula.

Entonces, la primera consideración base es el artículo No. 72 la LOOTUGS, que nos dan ciertos ámbitos en los que se debe aplicar la Concesión Onerosa de Derechos. A diferencia de las normativas que tenemos actualmente o las que ha habido en el Distrito Metropolitano de Quito, la LOOTUGS nos menciona que, esta vez se debe cobrar la Concesión Onerosa de Derechos por mayor aprovechamiento del suelo, que tenga que ver en temas de incremento de edificabilidad o mayor aprovechamiento del suelo por subdivisión del suelo, y también por las modificaciones de los usos de suelo y las transformaciones de la clasificación del suelo.

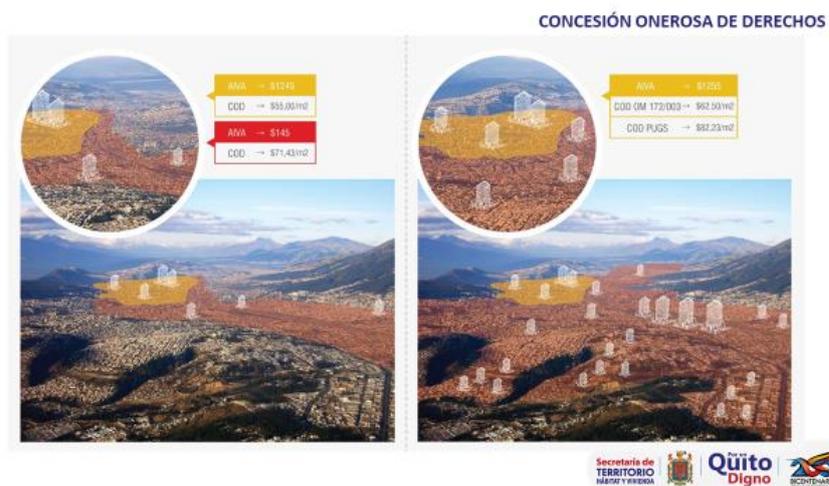
Entonces, partiendo de este hecho, la metodología y la fórmula tenía que responder a esto, tenía que ser una fórmula tal que contemple todos estos ámbitos de aplicación de la LOOTUGS, como digo, a diferencia de las fórmulas que existen que tienen casos específicos, esta fórmula debería ser tal que contemple a todos estos ámbitos de aplicación e incluso los casos que están implícitos en cada uno de los ámbitos de aplicación. De esta manera, se busca con esta fórmula que se ha planteado y con la metodología de la Concesión Onerosa de Derechos, es básicamente incluir todos estos



ámbitos, todos estos casos y a partir de ahí, ampliar el espectro de recaudación que el Municipio va a tener por Concesión Onerosa de Derechos.

Entonces, es una fórmula que atendiendo la LOOTUGS a cada uno de los ámbitos, incluye cada uno de ellos para ampliar el espectro de la recaudación de la Concesión Onerosa de Derechos.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



La otra consideración es que la Concesión Onerosa de Derechos y la fórmula en sí debe estar en sintonía con toda la planificación del Distrito Metropolitano de Quito, que básicamente está en el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial, con la visión de ciudad y básicamente conteniendo el modelo territorial deseado, que es básicamente con el modelo de policentralidades.

Si la planificación en busca de esta visión de ciudad ha signado norma a más zonas en el Distrito Metropolitano de Quito, y con esto me refiero a mayores edificabilidades, cambios de uso, aprovechamientos por subdivisiones, entre otras, la fórmula debía responder igual a esto; entonces, si el modelo territorial deseado busca la policentralidad, la fórmula también debía buscar la equidad territorial, poder fomentar estas nuevas centralidades que está en la planificación.

Ahora, la otra cuestión es que como buscamos la equidad territorial, esta fórmula debía plantearse tal que incentive estas centralidades, pero de una manera que se haga el cobro de manera progresiva, es decir, aquellos predios en los que haya mayor aprovechamiento urbanístico, sea por incremento de edificabilidad, por modificación del uso de suelo o por subdivisiones incluso, puedan pagar más que otros predios; entonces, la fórmula se plantea contribuir el modelo de equidad territorial cobrando de



manera progresiva, quienes más aprovechamiento están haciendo pagan más y estas centralidades que de alguna forma hasta la presente fecha no se han aprovechado porque talvez no es “atractivo”, también tienen su incentivo a partir de cómo se ha planteado la fórmula. Entonces, incluimos la progresividad en la fórmula para contribuir y estar en sinergia con la planificación de todo el DMQ.

Ahora, otra cosa que hemos considerado es, aprendiendo de la experiencia de las normativas que hemos tenido o que tenemos hasta la fecha respecto a la Concesión Onerosa de Derechos, hemos encontrado en varios casos que las fórmulas planteadas hasta el momento vigentes, tenían ciertas contradicciones, no tenían esta progresividad, y a manera de ejemplo pueden ver en la parte izquierda del gráfico, que un predio con mayor AIVA, un predio con AIVA de 1.245 pagó una concesión onerosa de derechos de \$55,00 por metro cuadrado, esta es información de un predio que aplicó a compra de edificabilidad; y, un predio con AIVA de 145, pago una concesión onerosa de derechos de \$71,00 con 43 metros cuadrados, ¿Qué es lo que estamos viendo? Un predio con más AIVA, con más aprovechamiento, pagó menos que un predio con menos AIVA y con menos aprovechamiento; entonces, esto ha intentado corregir también la fórmula y con menos aprovechamiento.

Entonces, esto ha intentado corregir también la fórmula, hemos analizado la información que se dispone hasta el momento y hemos planteado ciertos ajustes, de modo que, obtengamos esto que mencionaba la progresividad en el cobro.

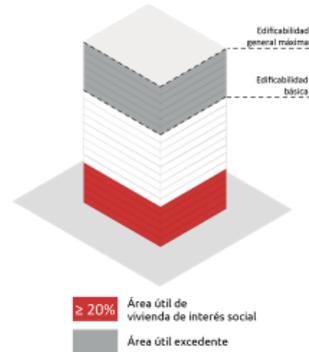
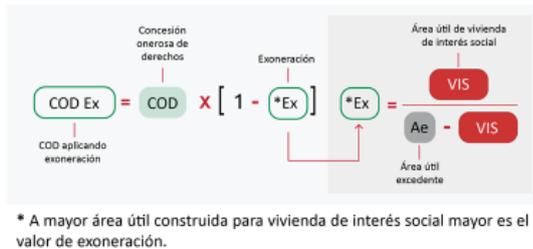
La otra cuestión es que también aprendiendo de la experiencia, hicimos unas estimaciones de cuánto representa lo que realmente se ha aprovechado en el Distrito Metropolitano de Quito desde el 2012 hasta el 2020, respecto de la norma que daba, por ejemplo, vamos a suponer que toda una zona fue asignada con normativa de incremento de edificabilidad, apenas el 6% de esa norma se aprovechó; entonces, esta fórmula y esta metodología nueva que estamos proponiendo o que se ha propuesto ya en el PUGS, lo que busca es que efectivamente la norma que se esté asignando como Municipio porque responda a una planificación y aun modelo territorial se aproveche, y allí se ha incluido este elemento de que la norma que se asigna se aproveche y poder conseguir los dos objetivos bases, por un lado, generar centralidades incentivando las zonas en donde de momento no son tan atractivas y densificar las zonas que se quiere; y, por otro lado, generar recursos para las finanzas municipales, porque también hemos visto por la serie histórica que hemos analizado que la tendencia ha sido a bajar, cada vez hemos visto que hay menos aprovechamiento y lo ideal, respondiendo a la planificación, es que si asignamos norma esta norma se aproveche y nosotros también como Municipio recaudar los fondos y tener unas finanzas municipales más sanas.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



#### EXONERACIÓN DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS POR VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Para acceder a la exoneración, el área útil del proyecto sujeto a pago deberá incluir **al menos el 20% de área útil para vivienda de interés social, en el mismo proyecto.**



Respecto de la exoneración de la concesión onerosa de derechos ya habló el señor Secretario que la LOOTUGS, menciona que, para hacer una exoneración o una reducción del valor de la concesión onerosa de derechos, se puede aplicar en proyectos que integren en este proyecto vivienda de interés social.

Hemos considerado para el caso del Distrito Metropolitano de Quito una condicionante base para poder acceder a esta exoneración, y es que para acceder a la exoneración por proyectos de interés social los proyectos deben incluir al menos el 20% del área útil a destinar la vivienda de interés social, la base es tener al menos el 20% del área útil del proyecto destinado a vivienda de interés social para poder aplicar al proceso de la exoneración de la concesión onerosa de derechos por vivienda de interés social; y, básicamente aquí tenemos la fórmula, no voy a entrar en detalle, pero lo que nos está diciendo es que primero vemos las áreas que se están destinando a vivienda de interés social y luego hacemos un cociente, dividimos para otra área y nos da qué porcentaje se estaría exonerando este proyecto de la Concesión Onerosa de Derechos. Finalmente, la parte derecha de la fórmula lo que dice es que ese porcentaje restante será lo que tenga que pagar, restando obviamente la exoneración.

Lo que hay que aclarar aquí es que a medida que se va incrementando el área útil en el proyecto para vivienda de interés social, la exoneración también va incrementando.

Hasta ahí mi intervención señor Secretario, gracias.

**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Para finalizar.

Hemos recibido una serie de observaciones, entre esas las del señor Alcalde. Debo decir que las hemos analizado ya, fueron enviadas ayer, todas muy válidas, de hecho, se corrigen algunos aspectos de errores involuntarios de forma, pero también se corrige y



se incorporan aspectos que ya fueron aprobados la semana anterior con la Ordenanza de Accidentes Geográficos que deberían ser incorporados a este texto, porque este texto fue enviado antes de la aprobación de la ordenanza, por lo tanto, debería acogerse ya que es una norma ya aprobada.

Entendemos que hay también otras observaciones que supongo las vamos a empezar a discutir, y lo más importante de esto señor Alcalde y señores Concejales, es justamente el cumplimiento de la legislación nacional, hacemos este Régimen de Suelo para cumplir con una Ley Orgánica Nacional que ya nos demanda empezar a cambiar la normativa que hemos aplicado en Quito en los últimos once años, porque hace seis tenemos una nueva base jurídica nacional a la cual debemos darle cumplimiento.

Hasta ahí señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Adelante, Presidenta de la Comisión.

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

Efectivamente, hemos tenido observaciones del concejal Bernardo Abad, del concejal Michael Aulestia, del concejal Diego Carrasco, de usted señor Alcalde, tenemos una nueva comunicación del arquitecto Gustavo Fierro representante de la Silla Vacía y de otros colectivos que también se han sumado para la discusión de este proyecto normativo, pero principalmente, la Asamblea Nacional en sesión No. 799 del último viernes, aprobó el proyecto normativo que contiene una modificación a la LOOTUGS – Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, lo cual, nos da un nuevo plazo hasta el 15 de diciembre de este año para hacer las modificaciones que crea conveniente el GAD referente al PUGS, el PUGS está aprobado pero el Régimen de Suelo que es la norma que se complementa con esta, es necesario hacer esa revisión.

Por eso señor Alcalde, solicito que usted pueda suspender este debate, de tal manera que podamos hacer una revisión de cada una de las observaciones del contenido de esta norma que ha sido aprobada por la Asamblea que, obviamente está todavía para el veto del Presidente o la promulgación del Presidente de esta norma, y con eso podríamos revisar, tanto las observaciones que han sido planteadas, porque no es una y no son pocas, son observaciones bien importantes que tienen que ver con el régimen transitorio que establece esta normativa señor Alcalde.

Por eso vuelvo a insistir, que usted pueda suspender el debate de esta norma, con el fin de perfeccionarla, con el fin de que tenga armonía normativa con el régimen legal nacional.



Gracias.

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

**Concejal Dr. René Bedón:** Tengo algunas observaciones todavía pendientes para trabajarlas y pensaba intervenir, pero respecto a la posición que ha tenido la concejala Sandoval, recuerdo que hicimos en el PUGS mesas de trabajo con todos los Concejales, pero la recomendación sería aquí que efectivamente vengamos los Concejales a la discusión, no los equipos de trabajo, porque claro, son tan complejos estos temas que necesitamos estar sentados, sino va a pasar exactamente lo mismo, hacemos las mesas de trabajo, llegamos a la Sesión de Concejo y vamos a estar exactamente en las mismas circunstancias.

Entonces, solo esa acotación inicial.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Creo que este tema realmente es muy importante, hay una circunstancia especial que la ha señalado la Presidenta de la Comisión, que es el hecho que el día viernes la Asamblea ha aprobado una disposición que permite que se pueda hacer esa reforma y que tenemos plazo al mes de diciembre.

Creo que podemos hacer un trabajo bien hecho con las mesas de trabajo, y por consiguiente no apurarnos, sino ver qué podemos inclusive entrar en proceso la reforma del PUGS y que haya una concordancia con el Régimen Administrativo del Suelo.

En tal virtud, suspendo esta sesión para continuarla en otra fecha. Señor Secretario, tome nota por favor.

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

Siendo las once horas con dieciocho minutos, se suspende la sesión No. 250 ordinaria del Concejo Metropolitano, señor Alcalde, buenas tardes señoras, señores concejales.

**Siendo las once horas con dieciocho minutos del once de octubre del año dos mil veintidós, se suspende la sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.**

| REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN |          |         |
|---|----------|---------|
| NOMBRES                                   | PRESENTE | AUSENTE |



|   |   |   |
|---|---|---|
| 1. Sr. Bernardo Abad  | ✓ |   |
| 2. Lda. Laura Altamirano                                      | ✓ |   |
| 3. Sr. Michael Aulestia                                       | ✓ |   |
| 4. Dr. René Bedón   | ✓ |   |
| 5. Mgs. Soledad Benítez                                       | ✓ |   |
| 6. Abg. Diego Carrasco  | ✓ |   |
| 7. Sr. Juan Manuel Carrión                                    | ✓ |   |
| 8. Sr. Milton Chantera  | ✓ |   |
| 9. Sr. Marco Collaguazo                                       | ✓ |   |
| 10.Sr. Carlos Corella   | ✓ |   |
| 11.Sr. Hugo Dávila  | ✓ |   |
| 12.Mgs. Juan Carlos Fiallo                                    | ✓ |   |
| 13.Sra. Paulina Izurieta                                      |   | ✓ |
| 14.Mgs. Analía Ledesma  | ✓ |   |
| 15.Abg. Fernando Morales                                      | ✓ |   |
| 16.Sra. Amparito Narváez                                      |   | ✓ |
| 17.Sr. Orlando Núñez  | ✓ |   |
| 18.Luis Reina   | ✓ |   |
| 19.Sr. Luis Robles  | ✓ |   |
| 20.Mónica Sandoval  | ✓ |   |
| 21.Dra. Brith Vaca  | ✓ |   |
| 22.Dr. Santiago Guarderas Izquierdo,<br>Alcalde Metropolitano | ✓ |   |

## REINSTALACIÓN

Siendo las diez horas con dieciocho minutos del martes veinticinco de octubre del año dos mil veintidós, 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, con la asistencia de las señoras y señores concejales siguientes:

| REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN |          |         |
|-------------------------------------|----------|---------|
| NOMBRES                             | PRESENTE | AUSENTE |
| 1. Sr. Bernardo Abad                |          | ✓       |
| 2. Lda. Laura Altamirano            | ✓        |         |



|   |   |   |
|---|---|---|
| 3. Sr. Michael Aulestia                                       | ✓ |   |
| 4. Dr. René Bedón   |   | ✓ |
| 5. Abg. Diego Carrasco  | ✓ |   |
| 6. Sr. Juan Manuel Carrión                                    | ✓ |   |
| 7. Sra. Gissela Chalá   | ✓ |   |
| 8. Sr. Marco Collaguazo                                       | ✓ |   |
| 9. Sr. Hugo Dávila  | ✓ |   |
| 10.Mgs. Juan Carlos Fiallo                                    | ✓ |   |
| 11.Sra. Paulina Izurieta                                      |   | ✓ |
| 12.Ing. Carlos Jaramillo                                      | ✓ |   |
| 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<br>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 constatar el quórum legal y reglamentario.

**Ingresan a la sala de sesiones los concejales Sr. Bernardo Abad, Dr. René Bedón, Sra. Paulina Izurieta, Mgs. Analía Ledesma, Abg. Fernando Morales, Sr. Orlando Núñez, Lda. Blanca Paucar, Luis Reina; y, Dra. Brith Vaca, a las 10h19. (20 concejales).**



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

Siendo las diez horas con dieciocho minutos, se encuentran presentes en la sala de sesiones, doce miembros del Concejo Metropolitano, existe el quórum legal y reglamentario, señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Muy bien, al existir el quórum legal y reglamentario, declaro instalada la reinstalación de la sesión ordinaria No. 250 del Concejo Metropolitano.

Señor Secretario de Territorio, sírvase tomar la palabra, a efecto que pueda usted darnos a conocer cuáles fueron los acuerdos de pre Concejo y poder continuar con el debate.

**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Señor Alcalde, señores concejales.

Voy a mostrar en una presentación bastante rápido para mejor dar el tiempo al debate, respecto a algo que tiene que ver con un informe que de la misma manera yo envié el día domingo. Hasta el día viernes en la noche recibimos observaciones, estas fueron procesadas, hemos revisado también algunos textos con la Procuraduría, y en este momento, vamos a dar inicio de cuáles son estas observaciones; y, además, la Secretaría en muchas de ellas recomienda que sean acogidas, yo no las puedo aceptar, pero el Concejo Metropolitano lo puede hacer.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

#### MODIFICACIONES EN EL ARTICULADO DEL PROYECTO DE ORDENANZA

| Art.              | OBSERVACIONES / MODIFICACIONES   | SE ACOGE | PROPONENTE                        |
|-------------------|--|----------|-----------------------------------|
| GENERA<br>LIDADES | En el primer párrafo de los considerandos consta " <del>bajo estos</del> " debe constar "bajo estos".  | Sí       | Alcalde<br>Metropolitano          |
| 14                | <b>Artículo Innumerado 14.- Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.-</b><br>"(...) <b>El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial será elaborado por el Alcalde Metropolitano conjuntamente por los órganos metropolitanos responsables de la planificación y del territorio, hábitat y vivienda, y aprobado por el Concejo Metropolitano, mediante ordenanza.</b>   | Sí       | Sr. Concejál<br>Bernardo Abad     |
| 23                | <b>Artículo Innumerado 23.- Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios.-</b><br>{...} III. La propuesta de ordenanza deberá incluir un informe que sustente las razones técnicas y <b>normativas</b> por las cuales se requiere modificar el contenido del plan urbanístico complementario, sin que éste modifique los objetivos y alcance del plan.   | Sí       | Sr. Concejál Diego<br>Carrasco    |
| 49                | <b>Artículo Innumerado 49.- Declaratoria de interés social de asentamientos humanos de hecho.-</b><br>{...} La declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado, dará lugar a las exoneraciones referentes a la contribución de las áreas verdes, <b>posibilita la partición administrativa</b> y a los incentivos que la normativa metropolitana y nacional determinen cuando exista dicha declaratoria.   | Sí       | Sr. Concejál Luis<br>Reina        |
| 60                | <b>Artículo Innumerado 60.- Alcance del plan parcial de regularización prioritaria.-</b><br>{...} 2. El reconocimiento de derechos de dominio del suelo a favor de los <b>residentes poseionarios</b> de los asentamientos humanos de hecho identificados.<br>3. La promoción, el mejoramiento y la dotación de los sistemas públicos de soporte en los asentamientos humanos de hecho.<br>4. La norma urbanística que especifique el <b>aprovechamiento urbanístico de los usos de suelo</b> y edificabilidad para cada asentamiento declarado en suelo urbano y en el suelo rural de expansión urbana. | Sí       | Sra. Concejala<br>Soledad Benítez |



Existen varias observaciones.

Estas son de forma, en un primer bloque vamos a ver observaciones de forma, donde se puede ver en color rojo los textos que deberían eliminarse, está subrayado en negrilla y negro los textos que deberían incorporarse en el Proyecto y aquí están también cada uno de los proponentes; entonces, estas las vamos a ver muy rápido porque realmente son observaciones de forma.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

MODIFICACIONES EN EL ARTICULADO DEL PROYECTO DE ORDENANZA

| Art. | OBSERVACIONES / MODIFICACIONES  | SE ACOGE | PROPONENTE                     |
|------|---|----------|--------------------------------|
| 61   | <p><b>Artículo Innumerado 61.- Contenidos mínimos del plan parcial de regularización prioritaria. (...)</b></p> <p>b) La propuesta de regularización incluirá:</p> <p>i. Los ajustes prediales que sean del caso;</p> <p>ii. Los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, <b>de ser el caso;</b></p> <p>iii. El sistema vial local y su conexión al sistema principal;</p> <p>iv. Zonas de reserva y zonas de protección, de existir;</p> <p>v. Espacio público y áreas verdes, <b>de existir;</b></p> <p>vi. Norma urbanística;</p> <p>vii. El proyecto de fraccionamiento;</p> <p>viii. Etapas de la operación urbanística, de ser el caso.</p> <p>c) Cronograma de obras <b>de urbanización-estiles y de infraestructura</b>, que sean necesarias para la consolidación del asentamiento.</p> <p>(...) El procedimiento para la identificación de beneficiarias y otros contenidos técnicos y legales del plan parcial de regularización prioritaria, <b>entendido de los previstos para los planes parciales en este parágrafo</b>, se regularán en el capítulo correspondiente al instrumento de gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho.</p> | SI       | Sra. Concejala Soledad Benítez |
| 67   | <p><b>Artículo Innumerado 67.- Iniciativa del Proyecto Integral.-</b> El proyecto integral será de iniciativa pública o mixta. La iniciativa pública de la propuesta estará prevista en el marco de la coordinación entre el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, las administraciones zonales competentes, los institutos metropolitanos y/o las empresas públicas, según corresponda. <b>El proyecto integral será aprobado mediante resolución administrativa por el órgano encargado de la operación urbana.</b></p>  | SI       | Sr. Concejel Diego Carrasco    |



De la misma manera, de la concejala Soledad Benítez, del concejal Diego Carrasco se acogen esos textos en esos dos artículos.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

MODIFICACIONES EN EL ARTICULADO DEL PROYECTO DE ORDENANZA

| Art.      | OBSERVACIONES / MODIFICACIONES   | SE ACOGE | PROPONENTE                     |
|-----------|--|----------|--------------------------------|
| 91        | <p><b>OBSERVACIÓN:</b></p> <p>Considero que no debería el Concejo Metropolitano expedir mediante resolución las reglas técnicas de aplicación de los estándares urbanísticos, toda vez que son reglas técnicas que de requerir algún cambio, en especial con un instrumento novedoso como los estándares urbanísticos, deberán aprobarse por el Concejo Metropolitano. Propongo como texto alternativo en el segundo inciso el siguiente: "Los estándares urbanísticos solo se podrán aplicar mediante reglas técnicas, en las que se podrán especificar las condiciones y ámbitos de aplicación de los estándares urbanísticos vigentes, en función de la clasificación de suelo urbano y rural, usos de suelo, tratamientos urbanísticos, edificabilidades básicas o máximas, destino de actividad del inmueble y escalas y subescalas de edificación por pisos o área útil de construcción, entre otros factores que promuevan el desarrollo sostenible del territorio." Y como texto alternativo del tercer inciso el siguiente: "El Alcalde Metropolitano, o la autoridad metropolitana a la que delegue, deberá expedir todas las reglas técnicas de aplicación de los estándares urbanísticos." En ese sentido, además propongo que se elimine la disposición reformativa décima sexta, y se introduzca una disposición transitoria en la que se le otorgue un término de treinta días a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que expida la REGLA TÉCNICA DE APLICACIÓN DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD.</p> | NO       | Sr. Concejel Diego Carrasco    |
| 111       | <p>En el artículo innumerado 111 se corrige error de digitación y cambiar (Eé-por EP):</p> <p><b>Tipología de equipamientos.-</b> El uso principal de equipamiento tendrá las siguientes tipologías:</p> <p><b>Especial (EP):</b></p>  | SI       | Alcalde Metropolitano          |
| 147 - 148 | <p><b>Artículo innumerado 147.- Autorización de adosamiento entre predios particulares y municipales.-</b></p> <p>"(...) En ningún caso el adosamiento podrá superar la altura de la edificabilidad básica establecida <b>en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios, los instrumentos de planificación, y se sujetará a las condiciones de adosamiento establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</b>"</p> <p><b>Artículo innumerado 148.- Adosamiento entre lotes particulares.-</b></p> <p>"(...) En ningún caso el adosamiento podrá superar la altura de la edificabilidad básica <b>establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios, los instrumentos de planificación, y se sujetará a las condiciones de adosamiento establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</b>"</p>  | SI       | Sra. Concejala Soledad Benítez |





Sin embargo, aquí me detengo un poco en esta observación del concejal Diego Carrasco respecto al apéndice en el que constan las reglas de los estándares urbanísticos, que esto va a tener que ser discutido el día de hoy.

Como Secretaría de Territorio no consideramos que esto se apruebe en vía administrativa, hemos hecho un análisis de la normativa nacional y a diferencia de lo que sucedía en el PUOS, porque ahora estamos normando hacia el PUGS, los estándares urbanísticos a pesar de que puedan ser reglamentados son componente urbanístico del Plan, al igual que los polígonos de intervención territorial, al igual que los tratamientos urbanísticos. Hay tres tipos de instrumentos de planeamiento, por esa razón y como ya fueron aprobados en el PUGS, consideramos que se siga la vía legislativa para su aprobación, que eso va a ser discutido.

Respecto a las siguientes observaciones se acogen todas ellas.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

MODIFICACIONES EN EL ARTICULADO DEL PROYECTO DE ORDENANZA

| Art.      | OBSERVACIÓN / MODIFICACIÓN   | SE ACOGE | PROPONENTE                     |
|-----------|--|----------|--------------------------------|
| 149       | <b>Artículo innumerado 149 - Ocupación provisional.</b> - Los predios particulares podrán ser ocupados con edificaciones provisionales y desmontables para espectáculos, ferias, juegos mecánicos, estacionamientos u otros actos comunitarios al aire libre, siempre y cuando cuenten con la respectiva licencia metropolitana urbanística.<br>Esta autorización tendrá como requisito un formulario normalizado exactamente igual para todas las administraciones zonales, que sea suscrito por el solicitante en el que detalle el predio, el permiso del propietario, las edificaciones provisionales y desmontables que se construirán, la actividad para las que se usarán, y la licencia metropolitana urbanística expedida que les permitiría operar esta actividad.<br><b>RESPUESTA:</b> No se recomienda acoger la observación por cuanto de conformidad al literal b, numeral 2 del artículo 1906 del Código Municipal Vigente, las intervenciones de carácter provisional se sujetan a la licencia metropolitana urbanística de Edificación (LMU 20), por lo ya existe un procedimiento en la normativa vigente para la ocupación provisional. | NO       | Sr. Concejal Diego Carrasco    |
| 209 - 213 | Se sugiere eliminar los artículos innumerados 209, 210, 211, 212 y 213 del proyecto de ordenanza puesto que el procedimiento de enajenación forzosa por subasta pública no se encuentra regulado por la legislación nacional vigente.  | SI       | Alcalde Metropolitano          |
| 238       | <b>Artículo innumerado 238 - Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad.</b> - Se considera mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de la edificabilidad, a los siguientes casos:<br>a) Mayor aprovechamiento por incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica: El incremento de pisos sólo podrá aplicarse en los predios que tengan asignados edificabilidad máxima de acuerdo a lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o un Plan Parcial. <b>Los predios que se acogen a esta disposición están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos.</b>   | SI       | Sra. Concejala Soledad Benítez |
| 261       | <b>Artículo innumerado 261 - Identificación de beneficiarios.</b><br>d) Una ocupación <del>mínimo del 65%</del> <b>que no podrá ser menor del 50% y será regulada en el instructivo del instrumento para la gestión del suelo de los asentamientos humanos de hecho.</b><br>e) <del>Un mínimo de 20 lotes resultantes del proceso de regularización.</del>   | SI       | Sra. Concejala Soledad Benítez |



Respecto a la ocupación provisional no la podemos acoger debido a que este tema ya se encuentra normado justamente su procedimiento en la ocupación provisional de la licencia; entonces, estaría demás porque estaríamos ya repitiéndolo; se acogen también las siguientes observaciones del Alcalde.

Concejala Soledad Benítez hay dos disposiciones que son igual de forma; sin embargo, me voy a referir a la 261 donde incluso tuvimos una reunión con la Concejal para eliminar el número de veinte lotes que habíamos propuesto para la regularización de Asentamientos Humanos de Hecho, consideramos que, la necesidad del Asentamiento



es la que finalmente tiene que decir cómo se regularizan y como dependemos de diversas necesidades, creemos que en un Régimen de Suelo no debería estar; por lo tanto, acogemos esa solicitud de la concejala Soledad Benítez, pero si no me equivoco, también del concejal Luis Robles.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

MODIFICACIONES EN EL ARTICULADO DEL PROYECTO DE ORDENANZA

| Art.    | OBSERVACIÓN / MODIFICACIÓN   | SE ACOGE | PROPONENTE                     |
|---------|--|----------|--------------------------------|
| 262-263 | Artículo Innumerado 262 y 263: En función de que en un plan parcial existiría la posibilidad de incluir a varios asentamientos humanos y que conforme la LOOTUGS su aprobación se la realiza mediante ordenanza, se plantea cambiar este término en el texto de estos dos artículos.<br><b>RESPUESTA:</b> No se acoge esta observación debido a que el plan parcial es la única vía para la regularización de asentamientos humanos de hecho, de igual manera las unidades de actuación urbanística en este tipo de planes corresponden a cada asentamiento humano de hecho identificado en el área del plan parcial.  | NO       | Sra. Concejala Soledad Benítez |
| 264     | Artículo Innumerado 264: En función de que un asentamiento humano de hecho puede ser regularizado mediante iniciativa pública o privada, conforme lo determina la LOOTUGS, su Reglamento y normas complementarias, se plantea reemplazar el artículo mencionado y sustituirlo por lo que determina el artículo 486 del COOTAD.<br><b>RESPUESTA:</b> No se acoge. El artículo hace mención a aquellos procesos de regularización que se encuentran contenidos en un plan parcial con una necesidad territorial diferente y no solamente donde existen ANOH, dándole la facultad a ese plan de incluir procesos de regularización. La partición administrativa es una etapa del proceso de regularización. | NO       | Sra. Concejala Soledad Benítez |
| 276     | Artículo Innumerado 276- Garantías- (...) No se podrán solicitar garantías adicionales a las establecidas en este Instrumento, <u>ni se impondrá ningún tipo de multa en la ejecución de las obras.</u> (...)  | SÍ       | Sr. Concejal Luis Reina        |
| 287     | Artículo 287- Asentamientos humanos de hecho no susceptibles de regularización- (...) c) Los que se ubiquen en áreas de protección, franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, suelo urbano y rural con subclasificación de protección y <b>zonas</b> áreas de protección especial; (...)   | SÍ       | Sra. Concejala Soledad Benítez |



Siguiente observación.

De la misma manera, no podemos acoger esta observación de la concejala Soledad Benítez, respecto a que no se incluya la palabra: “plan parcial” dentro de la norma, debido a que la Ley mismo establece que ese es el nombre con el cual se tienen que aprobar los Asentamientos Humanos, eso tiene relación con los artículos 262, 263 y 264, los cuales no podríamos acoger porque prevalece lo que esté escrito en ley nacional, sin embargo, sí se acogen los artículos 276 y 287 propuestos por los concejales Luis Reina y Soledad Benítez, respectivamente.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

MODIFICACIONES EN EL ARTICULADO DEL PROYECTO DE ORDENANZA

| Art. | OBSERVACIÓN / MODIFICACIÓN   | SE ACOGE | PROPONENTE            |
|------|--|----------|-----------------------|
| 329  | Artículo Innumerado 329 - Áreas de protección de taludes-<br>e) En el caso de tramos de taludes analizados por el Comité Técnico Especial para la Determinación de Accidentes Geográficos Excepcionales del Distrito Metropolitano de Quito, estos podrán disponer de áreas de protección específicas mediante Resolución Administrativa.<br>(...) En caso de que el talud correspondía a una quebrada de río o al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción establecidos en el Código de Edificabilidad y los derechos de vía reglamentarios que le correspondan, <b>así como las franjas de protección tanto del talud como del accidente geográfico que lo circunscribe</b> , siempre y cuando se garantice la estabilidad del talud, <b>con base en un estudio de suelos</b> , suscrito por un profesional competente en la materia, <b>excepto los lotes con forma de ocupación sobre línea de fábrica</b> que mantendrán un retiro mínimo de 5 metros. El área de protección se constituye en el retiro de la construcción. | SÍ       | Alcalde Metropolitano |
| 330  | Artículo Innumerado 330 - Áreas de protección de quebradas-<br>e) <b>En quebradas con pendientes mayores a 60 grados, el área de protección será de 13 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.</b>   | SÍ       | Alcalde Metropolitano |
| 331  | Se sugiere modificar el artículo Innumerado 331, para que esté acorde a la Ordenanza de Accidentes Geográficos aprobada en segundo debate, el 4 de octubre de 2022:<br>"Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas.<br>" (...) Cuando el tramo del río haya sido objeto de análisis por parte del Comité Técnico Especial para la Determinación de Accidentes Geográficos Excepcionales del Distrito Metropolitano de Quito, éste podrá disponer de áreas de protección específicas mediante resolución administrativa."  | SÍ       | Alcalde Metropolitano |





Se acoge también y esto es recurrente, las observaciones del señor Alcalde respecto a la Ordenanza de Accidentes Geográficos que la aprobamos en este Concejo hace tres semanas exactamente, como esa Ordenanza ya fue aprobada se incorporan a los textos del régimen de suelo lo que está subrayado en negro y con una línea debajo. También, lo mismo para la protección de quebradas, y lo mismo para las áreas de protección de cuerpos de agua; esto ya fue aprobado por el Concejo, por lo tanto, lo pertinente es incorporar.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

#### MODIFICACIONES EN EL ARTICULADO DEL PROYECTO DE ORDENANZA

| Art. | OBSERVACIÓN / MODIFICACIÓN   | SE ACOGE | PROponente                  |
|------|--|----------|-----------------------------|
| 343  | <b>Artículo Innumerado 343.- Los componentes del sistema espacio público.-</b><br>1) <b>Espacio Público:</b> Es el suelo o bien de dominio público destinado al uso público como las vías, calles <b>y sus aceras</b> , senderos, bulevares, alamedas, pasajes, chaquiñanes, escalinatas, parques lineales, parques, plazas, miradores, y otros determinados en la normativa nacional y metropolitana, así como sus subcomponentes y elementos que forman parte de las diferentes infraestructuras.  | NO       | Sr. Concejal Diego Carrasco |
| 345  | En el artículo Innumerado 345, literal a), se propone que se agregue luego de la frase "vías interconectadas", la frase: "y sus aceras".   | NO       | Sr. Concejal Diego Carrasco |
| 361  | <b>OBSERVACIÓN: TRAZADOS VIALES</b><br>Los trazados viales serán aprobados mediante acto legislativo por el Concejo Metropolitano. En la siguiente reforma presupuestaria, luego de aprobado el trazado vial, las administraciones zonales y la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas deberán solicitar los recursos necesarios para desarrollar los diseños definitivos de la vía y las expropiaciones requeridas para ejecutarlo. Los diseños definitivos serán validados y aprobados por el órgano responsable de la movilidad, a través de resolución administrativa, previa informe de cumplimiento de reglas técnicas emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda | NO       | Sr. Concejal Diego Carrasco |
| 362  | <b>Artículo Innumerado 362.- Elementos de la infraestructura vial.-</b><br>(...) <b>Todo nuevo los proyectos viales, o que forme parte de cualquier instrumento de planificación o gestión, deberá prever obligatoriamente la construcción de infraestructura subterránea para el despliegue de las redes de servicios básicos, de energía eléctrica y de telecomunicaciones, de conformidad a la normativa nacional y municipal vigente.</b>  | SÍ       | Sr. Concejal Diego Carrasco |
| 363  | <b>Artículo Innumerado 363.- Replanteo Vial.-</b> (...) Los informes de replanteos y afectaciones viales para vías locales de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, serán emitidos por las Administraciones Zonales dentro del ámbito de su circunscripción territorial <b>de acuerdo a lo previsto en los actos normativos vigentes aprobados por el Concejo Metropolitano y los diseños definitivos debidamente aprobados por las autoridades administrativas.</b> (...)  | SÍ       | Sr. Concejal Diego Carrasco |



Respecto a la observación del concejal Diego Carrasco sobre poner la frase: "aceras" después de "vías interconectadas"; si bien podría ser pertinente, cuando ya se lee el capítulo completo se determina que las aceras son parte de la vía de manera obligatoria, con eso queda subsanada esta observación.

Lo mismo con la 345 que tiene el mismo carácter; sin embargo, en la observación 361 lo expliqué en la sesión anterior y de hecho tuvimos también una conversación posterior con su asesor, el tema de los trazados viales pasa ser un diseño de la ingeniería y arquitectura de la planificación; entonces, la planificación sigue estando en el Concejo y los trazados únicamente poner dimensiones específicas a las aceras, a los bordillos, a la calzada de lo que el Concejo haya aprobado.

Se acogen también las observaciones del concejal Carrasco sobre el artículo 362, sobre el artículo 366.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



| Art. | OBSERVACIÓN / SUGERENCIAS   | SE ACOGE | PROPONENTE                  |
|------|---|----------|-----------------------------|
| -    | De forma general, y en concordancia con el artículo 49 y 50 del Código Orgánico Administrativo, propongo que se modifique en todos los artículos la frase "entidades metropolitanas" o "entidad administrativa", por " <b>órgano metropolitano</b> ", excepto cuando se refiera a empresas públicas metropolitanas, que sí calificarían como una entidad. | SÍ       | Sr. Concejal Diego Carrasco |
| -    | Solicito que el Anexo 1 del presente proyecto del RAS que desarrolla "De la aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios", se incorpore como anexo del PMDOT-PUGS.   | NO       | Sr. Concejal Luis Reina     |

Además, hace una observación el concejal Carrasco sobre un cambio en todo el texto normativo, para que pongamos: "órgano metropolitano", en cada una de las palabras donde decía: "entidad administrativa", a excepción de las empresas por supuesto, que ahí se mantiene: "empresa metropolitana".

El concejal Luis Reina hace una observación respecto a la aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y que esto pueda ser no un anexo del Régimen de Suelo sino un apéndice del PUGS, nos parece que no debería porque el PUGS ya establece la fórmula de la concesión onerosa; y, este anexo es específicamente para el procedimiento de aplicación, por lo tanto, es un tema de normativa de aplicar el PUGS, y nos parece que al igual que los articulados del Régimen de Suelo debería estar en el Régimen de Suelo.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

#### DISPOSICIONES GENERALES

| DISPOSICIONES GENERALES   | SE ACOGE | PROPONENTE                       |
|---|----------|----------------------------------|
| Se debería eliminar la <b>disposición general quinta</b> :<br><b>DISPOSICIÓN GENERAL QUINTA.</b> Los procesos de titularización individual, en el marco de la regularización de asentamientos humanos de hecho, podrán desarrollarse de manera independiente por cada una de las unidades de actuación urbanística delimitadas dentro del plan parcial.   | SÍ       | Sr. Concejal Luis Reina Chamorro |
| Se sugiere mejorar la redacción de la <b>disposición general séptima</b> :<br><b>"Incorpórese como Anexos del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los siguientes:</b><br>Anexo No. 01 "De la aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios".<br>Anexo No. 02 "De la categorización del sistema de espacio público y del contenido del instrumento de gestión y regulación".<br>Anexo No. 03 "Procedimiento para la emisión de informes técnicos de replanteo vial para determinar afectaciones viales u ocupación de espacio público de todos los tipos de vías en el Distrito Metropolitano de Quito"  | SÍ       | Alcalde Metropolitano            |
| <b>(STHV) Disposición General Novena</b> A partir de la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en caso de no existir un pronunciamiento oficial por parte de la autoridad agraria nacional en relación a la solicitud realizada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito referente a la autorización de cambio de uso de suelo de clasificación rural a industrial, los predios con uso de suelo industrial en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, que en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo se hayan localizado en suelo rural, deberán solicitar la autorización de la autoridad agraria nacional previo a su licenciamiento.<br>El órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda realizará el trámite pertinente de acuerdo a los procedimientos establecidos en la normativa nacional vigente. | NO       | Sra. Concejala Soledad Benítez   |



Posterior a eso, existen algunas disposiciones que han sido discutidas, la disposición general quinta, el concejal Luis Reina propone eliminarla, estamos de acuerdo y recomendamos que sí se elimine esta disposición general quinta respecto a la titularidad individual de los asentamientos regularizados, debido a que ya consta en el texto.



El Alcalde Metropolitano realiza una observación sobre la disposición general séptima, es un tema de redacción que ha sido acogido. Respecto a la disposición general novena de la concejala Soledad Benítez, que a partir de la entrada en vigencia del PUGS hay un pronunciamiento también sobre las zonas de expansión urbana del Ministerio de Agricultura, nos parece que sería redundar porque la Ley ya nos exige que el Ministerio de Agricultura se pronuncie cada vez que haya un cambio en la clasificación de suelo, por lo tanto, nos parece que estaría ya normado por regulación nacional, incluso, está dentro de la norma técnica el Consejo Técnico y también está dentro de reglamento de la Ley.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

#### DISPOSICIONES GENERALES

| DISPOSICIONES GENERALES  | SE ACOGE  | PROPONENTE  |
|--|---|---|
| Se debería eliminar la disposición <b>general décimo primera</b> :<br><b>Los lotes pertenecientes a asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados a través de una ordenanza aprobada por el Concejo Metropolitano, con base en el procedimiento anterior al establecido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, podrán obtener una Licencia Metropolitana Urbanística (LMU) (20), por una sola vez, con la norma de zonificación de edificabilidad contenida en la ordenanza de aprobación del asentamiento, sin perjuicio de la norma urbanística asignada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</b><br><b>Las condiciones y obligaciones respecto a los sistemas públicos de soportes establecidos en la ordenanza que aprueba el asentamiento regularizado se mantendrán vigentes.</b> | SÍ  | Alcalde Metropolitano<br>Sra. Concejala Soledad Benítez |
| Se debería eliminar la <b>disposición general décimo tercera</b> de la propuesta de ordenanza:<br><b>Los lotes que se encuentren en proceso de cumplimiento de obligaciones para la actualización de datos de uso de suelo y zonificación, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente previo a la aprobación de la presente ordenanza, podrán continuar el proceso de actualización normativa hasta un plazo máximo de 1 año después de la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.</b>   | En la sesión de pre-concejo Metropolitano realizada el 19 de octubre de 2022 los Concejales Metropolitanos presentes discutieron mantener la disposición general décimo tercera que consta en el texto del 05 de octubre de 2022. | Alcalde Metropolitano<br>Sra. Concejala Soledad Benítez |
| <b>Incorporar la siguiente: "DISPOSICIÓN GENERAL-</b> Toda normativa secundaria establecida en este instrumento, previa su elaboración deberá contar con la delegación de la máxima autoridad, conforme lo determina la Ley de Contraloría General del Estado."  | NO  | Sra. Concejala Soledad Benítez                          |



Se acoge también la observación a la disposición décima primera del señor Alcalde, respecto a los lotes de Asentamientos Humanos que solo pueden obtener una vez la licencia, concuerdo, si ya tienen una ordenanza aprobada no podríamos limitarles la capacidad de obtener una licencia las veces que la norma le permita.

Existe esta disposición general décimo tercera respecto a los lotes que se encuentran en proceso de cumplimiento de obligaciones, esta disposición se la trató en el pre Concejo de la semana anterior, y a pesar de que el pre Concejo no decide, se estableció la posibilidad de que esta disposición se mantenga.

Respecto a incorporar una disposición general para que la normativa secundaria establecida en el Régimen de Suelo deba contar con una delegación de la máxima autoridad, nos parece que también sería redundante, porque en el mismo Código Municipal ya se establece que el señor Alcalde Metropolitano delega a sus secretarios



emitir normas técnicas, de hecho, estamos justamente tratando las de arquitectura y urbanismo en un Proyecto de Resolución que él tendría la capacidad de delegar.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

#### DISPOSICIONES GENERALES

| DISPOSICIONES GENERALES   | SE ACOGE  | PROPONENTE  |
|---|---|---|
| <p>Se propone incorporar una DISPOSICIÓN GENERAL XXX:</p> <p><b>DÉCIMA TERCERA.</b> - Los proyectos que incrementen el coeficiente de ocupación del Suelo en planta baja (COS PB), en los casos contemplados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, deberán cumplir con los estándares urbanísticos correspondientes, en los siguientes casos:</p> <p>Proyectos constructivos nuevos aprobados en base a la normativa del Plan de Uso y Gestión del Suelo.<br/>Proyectos ampliatorios o ampliatorios-modificatorios de una edificación existente, que haya obtenido el documento que acredite la finalización del proceso constructivo generado por el órgano metropolitano competente, previo a la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, los cuales deberán cumplir los estándares urbanísticos en el área de ampliación. Este numeral se aplicará a todos los proyectos constructivos que hayan obtenido una autorización administrativa o licencia metropolitana urbanística, incluyendo la de reconocimiento de construcciones preexistentes. En proyectos que se encuentran en proceso de construcción y requieran realizar procesos ampliatorios.</p> | SÍ  | Sr. Concejál Michael Aulestia                           |
| <p><b>DISPOSICIÓN GENERAL DÉCIMA QUINTA.</b>- Para la implantación de equipamientos de usos funerarios, que incluyan cementerios, camposantos o cenizarios en uso d suelo de protección ecológica constantes en el Plan de Uso y Gestión del Suelo se deberá contar con lo siguiente:</p> <p>a) La Secretaría responsable del ambiente o autoridad ambiental competente emitirá un informe en el que establezca que el equipamiento no interseca con una o varias de las categorías de protección existentes en la normativa nacional o metropolitana vigente.</p> <p>b) Contar con un proceso de socialización y consulta expresa de manera expresa a la asamblea barrial del sector donde se implantará el proyecto.</p>  | Se elimina la disposición conforme lo acordado por los señores y señoras concejales en la sesión de pre-concejo Metropolitano realizada el 19 de octubre de 2022. | Sr. Concejál Bernardo Abad, Sr. Concejál Diego Carrasco |



Respecto a la incorporación de la disposición de una nueva disposición décima tercera, posiblemente en su número del concejal Aulestia, hicimos una revisión del texto de la disposición, con esta revisión y con esta propuesta que incluyo en el informe de la Secretaría de Territorio, estamos de acuerdo en acoger esta nueva disposición.

Respecto a la disposición general décima quinta, los señores concejales Bernardo Abad y Diego Carrasco, proponen la eliminación de esta disposición que tiene que ver con los equipamientos funerarios, esto fue discutido en el pre Concejo de la semana anterior y hubo un acuerdo previo para que se elimine que tiene que ser discutido el día de hoy realmente.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



## DISPOSICIONES REFORMATARIAS

| OBSERVACIÓN REFORMATARIAS   | SE ACOGE | PROPONENTE                       |
|---|----------|----------------------------------|
| <p>(PROPUESTA STHV)</p> <p><b>DISPOSICIÓN REFORMATORIA NOVENA.</b> Sustitúyase el numeral 6 del artículo 1904 del Código Municipal, por el siguiente texto: "6. Con el informe de la Mesa de Trabajo, el cual incluirá la certificación de cumplimiento de la normativa metropolitana y nacional vigente, incluyendo las normas administrativas y reglas técnicas respectivas, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá la LMU (10)."</p> <p><b>DISPOSICIÓN REFORMATORIA DÉCIMA.</b> En literal b), inciso (i), del artículo 1931 del Código Municipal, elimínese la frase: "Que el volumen de obra de la nueva edificación no sea superior a 10.000 metros cuadrados"</p>   | NO       | Sra. Concejala Soledad Benítez   |
| <p>Se propone la "<b>DISPOSICIÓN REFORMATORIA DÉCIMA CUARTA.</b> Incorpórese como numeral 3 de la Disposición General Décimo Cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, el siguiente: <b>3.</b> Cuando los predios dentro del Plan de Uso y Ocupación del Suelo no contengan datos de aprovechamiento urbanístico de zonificación de uso de suelo y/o edificabilidad, se utilizarán para el cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos los datos de aprovechamiento urbanístico del predio colindante. En caso de existir predios colindantes con diferentes asignaciones de usos de suelo y zonificación, se utilizará para el cálculo los datos que generen menor aprovechamiento urbanístico. En caso de no existir predios colindantes se utilizará para el cálculo los datos del predio más cercano, medido desde los límites del lote que genere menor aprovechamiento urbanístico."</p> | SI       | Sesión Pre concejo Metropolitano |



Respecto a la disposición reformatoria novena, que propone la señora concejala Soledad Benítez, no acogemos debido a que los requisitos para los procesos de licenciamiento ya se encuentran en el libro de licenciamientos, por lo tanto, no podríamos pedir requisitos adicionales.

Respecto a la disposición reformatoria décima cuarta para incorporar como numeral tres de la disposición general décimo cuarta de la ordenanza PMDOT – PUGS sancionada el trece de septiembre los siguiente:

*“Cuando los predios dentro del Plan de Uso y Ocupación de Suelo no contengan datos de aprovechamiento urbanístico de zonificación de uso de suelo y edificabilidad, se utilizará para el cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos, los aprovechamientos del predio colindante”.*

Esto fue discutido también en la sesión del pre Concejo de la semana anterior y se hizo un acuerdo previo que sí vaya esto, porque si no, no podríamos cumplir, incluso con recomendaciones de Contraloría cuando nos mande a cobrar Concesión Onerosa de Derechos en los predios que hayan tenido norma ZC.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



## DISPOSICIONES REFORMATARIAS

| DISPOSICIONES REFORMATARIAS   | SE ACOGE | PROPONENTE               |
|---|----------|--------------------------|
| <p>Añadir los siguientes párrafos a la disposición reformativa décimo segunda:</p> <p><b>Reemplácese la Disposición General Cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, por el siguiente texto:</b></p> <p><b>"Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier órgano municipal o entidad colaboradora y que cumplan en su ingreso con todos los requisitos de la normativa vigente, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio.</b></p> <p><b>En los casos en que los procesos requieran más de un procedimiento para su aprobación, los administrados podrán llevarlos a cabo, aplicando la normativa vigente al momento del inicio del proceso. Esta regulación se podrá aplicar siempre que todos los procedimientos estén vinculados, incluyendo aquellos que para su aprobación requieren actualizaciones de los procedimientos catastrales. Se exceptúan del ámbito de esta norma los procedimientos conducentes a la obtención de los informes IRM e ICUS, y a todos los procesos que se lleven a cabo para solventar sus observaciones.</b></p> <p><b>Los trámites que podrán acogerse a lo citado en la presente disposición, son aquellos que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en una de las entidades colaboradoras acreditadas para la verificación del cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas para proyectos de habilitación del suelo, edificación y propiedad horizontal. (...)"</b></p> | SI       | Alcalde<br>Metropolitano |



El señor Alcalde hace una observación respecto a la disposición reformativa décima segunda, en la observación se solicita reemplazar la disposición general cuarta de la ordenanza PMDOT – PUGS por el siguiente texto, en este texto se refiere a la protección de los trámites que ingresaron antes de la vigencia del PUGS, estamos de acuerdo, yo creo que todos los trámites ingresados antes y con el detalle que también el señor Alcalde observó, tienen que ser protegidos.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

| DISPOSICIONES TRANSITORIAS   | SE ACOGE | PROPONENTE                    |
|--|----------|-------------------------------|
| <p>Incorporar: "DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA. - En el término de sesenta (60) días contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la unidad técnica responsable de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho, elaborará un informe que identifique y califique que asentamientos son susceptibles a ser declarados de interés social para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano".</p> | NO       | Sr. Concejales<br>Luis Robles |

Respecto a la disposición transitoria cuarta, el concejal Luis Robles establece que:

*"En el término de 60 días contados a partir de la aprobación del régimen de suelo, la unidad técnica responsable de los procesos de regularización de asentamientos de hecho, elaborará un informe que identifique y califique que asentamientos son susceptibles a ser declarados de interés social".*

Aquí hago una precisión para el señor concejal Robles, sí estamos de acuerdo, de hecho, la Unidad Regula Tu Barrio tiene que hacer este análisis para ver cuáles son declarados de interés social, sin embargo, el análisis está establecido para cada proceso de



regularización de manera independiente, porque de manera previa el proceso de regularización nos tomaría demasiados meses hacer la identificación y el análisis para cada uno de ellos.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

#### DISPOSICIONES DEROGATORIAS

| DISPOSICIONES DEROGATORIAS   | SE ACOGE | PROponente            |
|--|----------|-----------------------|
| <b>DISPOSICIÓN DEROGATORIA PRIMERA.-</b> Deróguese los artículos 3712 al 3764 correspondientes al Título II "DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS SOCIAL A ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y ESTABLECER SU PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN" del Libro IV.7 "Del Ordenamiento Territorial" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.   | si       | Alcalde Metropolitano |
| <b>DISPOSICIÓN DEROGATORIA SEGUNDA.-</b> Deréguese los artículos 2504 al 2530 correspondientes al Título VIII "DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES" y los artículos 2531 al 2565 correspondientes al Título IX "DEL INCREMENTO DE PISOS, POR SUELO CREADO, DE ACUERDO AL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN PROYECTOS ECO-EFICIENTES UBICADOS EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEL SISTEMA METROPOLITANO DE TRANSPORTE Y PROYECTOS UBICADOS EN LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ASIGNACIÓN ESPECIAL (ZUAE)" del Libro IV, "Del eje territorial", Libro IV.1 "Del uso de suelo" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.   | si       | Alcalde Metropolitano |
| <b>DISPOSICIÓN DEROGATORIA TERCERA.-</b> Deréguese los siguientes Anexos del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito: "Uso y Ocupación del Suelo- Cuadros y Glosario"; "Uso de Suelo por impacto de las actividades urbanas"; "Clasificación de la Red Vial según la Función Operacional"; "Reglas Técnicas para el incremento de número de pisos y captación del incremento patrimonial por suelo creado"; "Reglamento por el cual se regulariza el ejercicio de actividades económicas generadas en los establecimientos de uso comercial y de servicios existentes que se encuentran en la tipología de comercio restringido CM1 en el Distrito Metropolitano de Quito"; "Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito-Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS"; "Designación de usos de suelo en función a la clasificación"; "Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo por Administración Zonal"; "Asignación de zonificación en base al uso de suelo"; y "Admisibilidad de Cambios en el Clasificación y Uso de Suelo Rural aplicada a PUAE". | si       | Alcalde Metropolitano |



Respecto a las disposiciones derogatorias, hay tres observaciones del señor Alcalde que tienen que ver con especificar los artículos del Código Municipal que se están derogando, nos parece pertinente y hemos acogido las disposiciones.

Igualmente, la disposición derogatoria tercera tiene que ver con especificar cuáles son los anexos del Código Municipal que se reforman, esto para evitar líos que tuvimos ya en el 2019, cuando algunos anexos se tenían que derogar y no estaba expreso, ahora queda expreso cuáles son los anexos que se derogan.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

| OBSERVACION  | SE ACOGE                | PROponente                                   |
|--|-------------------------|--|
| Se propone eliminar la disposición: <b>DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA.-</b> En el término de sesenta (60) días contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana Financiera elaborará el procedimiento para efectuar el cobro monetario equivalente al porcentaje de áreas verdes de aquellos asentamientos humanos de hecho que no hayan sido declarados de interés social."  | Se recomienda discusión | Administración General                       |
| Por un error en la redacción y edición de la propuesta de ordenanza se obvió la inclusión del uso general "Comercios y Servicios", por lo que se recomienda incluir como literal d) dentro del artículo innumerado 99, el siguiente: <b>"d) Comercios y Servicios Especializados (CSE): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos, que tienen como uso específico mayoritario o exclusivo el de Comercios y Servicios Especializados."</b> | Se recomienda discusión | Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda |

Respecto a la disposición transitoria cuarta sobre una posibilidad de que la Dirección Metropolitana Financiera elabore el procedimiento para efectuar el cobro monetario de



las áreas verdes de aquellos Asentamientos de Hecho que no hayan sido declarados de interés social, hay una recomendación de discusión hoy, entiendo también el señor Alcalde propone unos textos alternos.

De la misma manera, nosotros en este caso como Secretaría de Territorio y lo voy a poner en consideración de este Concejo, por un error que tuvimos en la Secretaría de Territorio obviamos incorporar un literal, el literal d) que establece el concepto del uso de suelo de comercios y servicios especializados, nosotros le recomendamos a este Concejo que acoja esta observación que es nuestra por un error involuntario, debido a que en el PUGS ya está normado y lo lógico es poner el mismo concepto dentro del Régimen de Suelo.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

#### PROPUESTAS PRE CONCEJO

| Art. | OBSERVACIÓN   | SE ACOGE | PROPONENTE  |
|------|---|----------|---|
| 4    | <p><b>Artículo innumerado 4.- Absolución de consultas.-</b> Los asuntos relativos a <b>habilitación de suelo y edificación</b> que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación territorial, serán resueltos fundamentadamente por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda.</p> <p>Las consultas aclaratorias se refieren únicamente a los contenidos técnicos, a fin de dar claridad a su aplicación. La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda no podrá interpretar las disposiciones normativas, ni pronunciarse respecto de la inteligencia del régimen jurídico metropolitano vigente y/o vacíos jurídicos. La interpretación con carácter generalmente vinculante del contenido de las disposiciones normativas es atribución exclusiva del Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>Los actos administrativos que emita el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en aplicación de la atribución contenida en el presente artículo serán apelables ante la máxima autoridad del ejecutivo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo establece la normativa vigente.</p> <p>Cuando un órgano metropolitano o entidad colaboradora, consulte al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, deberá adjuntar a su consulta, un informe técnico y jurídico, que justifique los fundamentos de su consulta."</p> | Sí       | Alcalde Metropolitano, Srs<br>Concejales:<br>Bernardo Abad,<br>Diego Carrasco |
| 5    | <p><b>Artículo innumerado 5.- Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo.-</b> Los lotes que cuenten con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de habilitación del suelo en cumplimiento de una norma anterior, y que ésta se haya inscrito en el Registro de la Propiedad, mantendrá la norma de aprovechamiento urbanístico con la <b>que fueron autorizadas durante el tiempo de vigencia de la autorización administrativa, misma que podrá ser renovada por una sola vez de acuerdo a la normativa metropolitana vigente. (...)</b></p> <p><b>a.- En el caso de subdivisiones mantendrá la norma de aprovechamiento urbanístico durante el tiempo de vigencia de la licencia o autorización metropolitana de habilitación de suelo.</b></p> <p><b>b.- En el caso de urbanizaciones mantendrá la norma de aprovechamiento urbanístico durante 12 años contados a partir de la emisión de la licencia o autorización metropolitana de habilitación de suelo.</b></p>   | Sí       | Sra. Concejala Soledad Benítez<br>Sr. Concejales Luis Reina                   |



Por último, de las disposiciones y artículos que se discutieron en el pre Concejo de la semana anterior, se estableció generar una nueva redacción para el artículo de absolución de consultas, lo revisamos con la Procuraduría Metropolitana y la redacción va en sentido que, es la máxima autoridad metropolitana la que tiene que absolver las apelaciones a las consultas, no el Concejo Metropolitano, sin embargo, el Concejo Metropolitano puede hacer interpretaciones normativas cuando así lo requiera; entonces, está escrito justamente en la forma jurídica que en concordancia con lo discutido con la Procuraduría nos parece debería estar.

Respecto a la protección de autorizaciones de habilitación del suelo, también hemos hecho la revisión jurídica de este texto que ha sido observado por algunos señores Concejales y se propone que el texto vaya de la siguiente manera:



*“Los lotes que se encuentren con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de habilitación del suelo en cumplimiento de una norma anterior, que ésta se haya inscrito en el Registro de la Propiedad, mantendrá la norma de aprovechamiento urbanístico con la que fueron autorizados durante el tiempo de vigencia de la autorización administrativa, misma que podrá ser renovada por una sola vez de acuerdo a la normativa metropolitana vigente”.*

Esta se refiere al fraccionamiento, no a la edificación, la edificación vamos a ver más adelante un nuevo texto.

En el análisis que se hizo nos parece pertinente debido a que los tiempos establecidos para la habilitación del suelo ya se encuentran también normados en el libro de las Licencias.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

#### PROPUESTAS PRE CONCEJO

| Art. | OBSERVACIÓN  | SE ACOGE | PROPONENTE  |
|------|--|----------|---|
| 6    | <p>Artículo Innumerado 6- Protección a las autorizaciones de edificación.-<br/>El proyecto constructivo que, en cumplimiento de una norma anterior, haya obtenido una autorización administrativa de edificación, podrá ejecutar la totalidad del proyecto, durante el tiempo de vigencia de la licencia o autorización metropolitana de edificación, en consecuencia dispondrá de tres (3) años para notificar el inicio del proceso constructivo, tres (3) años para terminar el proceso constructivo desde la notificación de inicio, que podrá extenderse por una sola vez hasta por tres (3) años adicionales, de conformidad a lo establecido en la normativa metropolitana sobre licenciamiento.<br/>En consecuencia, el o los inmuebles que hayan obtenido una autorización administrativa de intervenciones constructivas mayores, en una o varias etapas, podrán ejecutar la totalidad del proyecto según lo autorizado en el acto administrativo correspondiente.<br/>Se exceptúa de esta protección a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.</p> <p>Se propone, con relación a este artículo la siguiente:</p> <p>DISPOSICIÓN TRANSITORIA.- “Dentro del plazo de 2 años contados a partir de la expedición de la presente ordenanza, los proyectos que hayan obtenido una autorización administrativa de edificación en cumplimiento de una norma urbanística anterior, antes de la vigencia de la presente ordenanza, y que no hayan terminado su proceso constructivo, podrán reiniciar el proceso constructivo en las condiciones que fueron autorizados, para lo cual dispondrán de los mismos plazos de vigencia y renovación de licencias definidos en el artículo 6 de la presente ordenanza.<br/>Se exceptúa de esta disposición a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.”</p> | SÍ       | Sr. Alcalde<br>Metropolitano,<br>Sra. Concejala<br>Soledad Benítez<br>Srs. Concejales<br>Luis Reina |



Esto también fue discusión del pre Concejo respecto a la protección de autorizaciones de edificación para el cual proponemos el siguiente texto, y además ponemos en consideración de este Concejo la discusión de incorporar una disposición transitoria, dice lo siguiente:

*“El proyecto constructivo que en cumplimiento de una norma anterior haya obtenido una autorización administrativa de edificación, podrá ejecutar la totalidad del proyecto durante el tiempo de vigencia de la licencia o autorización metropolitana de edificación”.*

En consecuencia, ahí hay un error debería, decir, tenemos un error en este artículo, es:



*“y dispondrá”, así lo mandé en el informe, “y dispondrá de tres años para notificar el inicio del proceso constructivo, tres años para terminar el proceso constructivo de la notificación de inicio que podrá extenderse por una sola vez hasta por tres años adicionales, de conformidad a lo establecido en la normativa metropolitana vigente.*

*En consecuencia, el o los inmuebles que hayan obtenido una autorización administrativa de intervenciones constructivas mayores en una o varias etapas, podrán ejecutar la totalidad del proyecto según lo autorizado en el acto administrativo correspondiente, se exceptúa de esta protección los inmuebles que se encuentren en zonas de riesgo o afecten a la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad y gestión de riesgos”.*

Esto lo discutimos también con la Procuraduría Metropolitana, nos parece que este texto guarda concordancia con la vigencia de las Licencias, especialmente con el artículo de la Ley que establece que toda licencia o toda autorización debe tener una vigencia y una vez que caduque pues caduca su protección; sin embargo, se ha enviado dentro del informe técnico esta disposición transitoria, la voy a leer en este momento:

*“Dentro del plazo de dos años contados a partir de la expedición de la presente ordenanza, los proyectos que hayan obtenido una autorización administrativa de edificación en cumplimiento de una norma urbanística anterior, antes de la vigencia de la presente ordenanza y que no hayan terminado su proceso constructivo, podrán reiniciar el proceso constructivo en las condiciones que fueron autorizados, para lo cual, dispondrá de los mismos plazos de vigencia y renovación de licencias, definidos en el artículo seis”.*

Ese artículo cuando ya se codifique dejará de ser seis, habría que establecer cuál mismo va a ser el artículo de la presente ordenanza.

*“Se exceptúa de esta disposición a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecte la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis el órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos”.*

Porque no podemos normar hacia el pasado, toda norma va hacia el futuro, sin embargo, también tenemos autorizaciones que, por algún u otro motivo, por ejemplo, la pandemia, no pudieron ser renovadas en el lapso en el cual fueron autorizados, y esta disposición busca generarles un reinicio de proceso para que puedan continuar con los plazos de vigencia de la licencia metropolitana urbanística.



Han existido para este artículo observaciones de los concejales Soledad Benítez y Luis Reina.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

PROPUESTAS PRE CONCEJO

| Art.    | OBSERVACIÓN   | SE ACOGE | PROPONENTE                    |
|---------|---|----------|-------------------------------|
| 322-326 | <p><b>Artículo Innumerado 322.- Deber de conservar y situación de ruina.</b>- Los propietarios de predios en el Distrito Metropolitano de Quito tienen la obligación de conservar sus edificaciones y evitar que entren en un estado de ruina. La ruina de un edificio, construcción o instalación es el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace colapso, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas.</p> <p><b>Artículo Innumerado 323.- De la declaratoria de ruina.</b>- La administración zonal correspondiente a la circunscripción territorial en la que se ubique la edificación en presunto estado de ruina, en colaboración con el órgano responsable del control, deberán identificar y determinar técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina y que amenace a sus habitantes, vecinos o a los transeúntes, a través de una resolución administrativa de la administración zonal. Esta resolución deberá ser debidamente notificada al propietario, y a su vez deberá convocar a una audiencia al propietario con el fin de resolver las obras requeridas para rehabilitar o derrocar la edificación.</p> <p><b>Artículo Innumerado 324.- De las medidas provisionales de aseguramiento.</b>- La administración zonal correspondiente deberá coordinar con el propietario el apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento. En el caso de que no se llegue a un acuerdo, y siempre que se vea amenazada la integridad de vecinos o transeúntes, se podrá realizar medidas emergentes de contención desde el espacio público. En casos extraordinarios en que para prevenir un colapso solo se requieran medidas de contención dentro del predio, se podrá realizar estas intervenciones dentro del predio privado, previa autorización de ingreso por parte de la autoridad nacional competente. En cualquier caso, los costos de apuntalamiento y las medidas deberán ser asumidas por el propietario mediante el régimen de contribución especial por mejoras. Artículo Innumerado</p> <p><b>325.- De la audiencia.</b>- En la resolución de declaratoria de ruina del edificio, la administración zonal correspondiente deberá convocar al propietario a una audiencia en el término de diez días para definir el plazo para rehabilitar la edificación o derrocarla y los plazos para emprender dichas obras. Una vez concluida la audiencia, la administración zonal correspondiente deberá expedir una resolución con los plazos para la obtención de licencias y ejecución de obras.</p> <p><b>Artículo Innumerado 326.- Del incumplimiento de la resolución para ejecutar obras.</b>- En el caso de que el propietario incumpla los plazos establecidos en la resolución expedida por la administración zonal para obtener licencias y ejecutar obras, el Alcalde, mediante resolución motivada, ordenará la expropiación del inmueble previa declaratoria de utilidad pública. Los bienes inmuebles declarados como patrimonio cultural del Estado que amenacen en ruina, en caso de pérdida de valor patrimonial debidamente comprobado podrá iniciar el proceso de desvinculación del patrimonio con los justificativos técnicos e informes necesarios tal como establece la Ley Orgánica de Cultura y su reglamento, vigentes.</p> | SI       | Sr. Concejales Diego Carrasco |

El concejal Diego Carrasco propone incorporar estos artículos en el deber de conservar y situación de ruina para la declaratoria de ruina para las medidas provisionales de aseguramiento, para la audiencia que tiene que hacerse con el propietario del predio que está en condiciones de ruina y del incumplimiento de la Resolución para ejecutar obras, nos parece pertinente, esto también está en nuestro informe que se acojan todas estas observaciones del concejal Diego Carrasco.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

PROPUESTAS PRE CONCEJO

| OBSERVACIÓN   | SE ACOGE       | PROPONENTE                   |
|---|----------------|------------------------------|
| <p>Se propone la <b>"DISPOSICIÓN GENERAL DÉCIMA SEGUNDA.</b>- Incorpórese como Anexo No. 4 el "PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE FRACIONAMIENTO PARA INMUEBLES UBICADOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES"</p> <p>En sesión No. 169 Ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, de fecha 03 de octubre de 2022, la Comisión de Uso de Suelo decidió la inclusión de la referida disposición general. En ese sentido, se recomienda su discusión en el pleno del Concejo Metropolitano.</p> | para discusión | Sr. Concejales Bernardo Abad |





Respecto a la disposición general décima segunda que se incorpora como anexo cuatro del procedimiento para la obtención de la autorización de fraccionamiento para inmuebles ubicados en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, en el pre Concejo la Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, consideró que a esta disposición se le agregue una temporalidad, que creo que debe ser discutida el día de hoy en este Pleno.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

PROPUESTAS PRE CONCEJO

| OBSERVACIÓN   | SE ACOGE  | PROPONENTE  |
|---|---|---|
| <p><b>DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMA CUARTA.-</b><br/>Durante un período de dos años, contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, en procura de evaluar la aplicabilidad de los estándares urbanísticos y de sostenibilidad, los propietarios o promotores de proyectos que, debido a condiciones urbanísticas o del predio donde se planifique desarrollar un proyecto, no puedan cumplir con uno o varios estándares urbanos de edificabilidad establecidos en el PUGS, podrán acceder a la edificabilidad máxima siempre y cuando cumplan con una mayor exigibilidad de los estándares de sostenibilidad. Los estándares de sostenibilidad y su mayor aplicabilidad para estos casos serán definidos en la norma técnica o instructivos de aplicabilidad de los estándares a ser desarrollados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, o quien haga sus veces.<br/>La presente disposición será aplicable a proyectos nuevos que se aprueben conforme la normativa del PUGS y a las áreas edificadas de proyectos ampliatorios o modificatorios de edificaciones existentes o en proceso de construcción debidamente licenciados bajo la normativa anterior y que se arojan a las disposiciones urbanísticas y de edificabilidad del PUGS.<br/>Esta disposición transitoria no se aplicará cuando se trate de proyectos considerados en la Disposición General Quinta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021.<br/>Al término de cada año, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presentará para conocimiento del Concejo Metropolitano un informe sobre la aplicación de esta normativa a fin de que se determine su continuidad o procedimiento de ajuste.</p> | <p>El concejo metropolitano en pre-concejo del día 19 de octubre de 2022 discutió respecto de la eliminación de esta disposición, generando un acuerdo entre los concejales presentes para eliminar la disposición transitoria décimo cuarta del texto del 05 de octubre de 2022.</p> | <p>Sr. Alcalde Metropolitano,<br/>Sra. Concejales Laura Altamirano, Soledad Benítez, Luis Reina</p> |



Respecto a la disposición transitoria décimo cuarta, que tiene que ver con un período de dos años para que después de la aprobación del Régimen de Suelo, los predios que no puedan utilizar los estándares urbanísticos definidos en el PUGS, puedan presentar medidas alternativas a través de una posible Resolución de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. En el pre Concejo del día miércoles de la semana anterior se discutió esta disposición, que, si bien no es vinculante, hubo un acuerdo previo para que esto sea eliminado, pero esto tiene que ser discutido el día de hoy en el Pleno de este Concejo.

Hasta ahí señor Alcalde y señores Concejales, son todas las observaciones, muchas de ellas en el informe que yo remití recomendando ya cogerlas y algunas como estas últimas que son las disposiciones recomendando sean discutidas.

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

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** Buenos días con todos.



¿Puede absolverme unas preguntas?, ¿qué diferencia hay entre la redacción? Cuando se deja en las urbanizaciones o fraccionamientos el área verde el 15% que se debe dejar, por Ley es área verde y de equipamiento comunitario, así es lo correcto.

**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Así es, área verde y equipamiento, no solamente área verde.

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** Y si en una norma solo consta como área verde hay error.

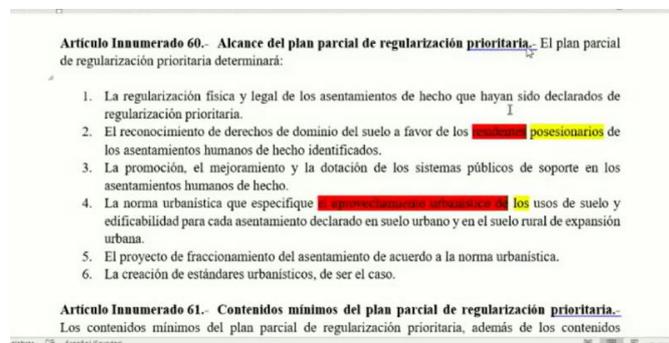
**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Prevalece la ley, es área verde y equipamiento comunitario, tal como está establecido en el COOTAD.

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** Es área verde y equipamiento comunitario pare de contar, 15 % de las dos, el 50% mínimo para área verde, ya.

**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Exactamente.

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** En el Artículo innumerado 52 cuando se refiere al ámbito de aplicación del plan parcial, en este artículo se establece que, hablando de plan parcial, un plan parcial, los Asentamientos de Hecho van a ser aprobados mediante este mecanismo de plan parcial, muy bien, pero aquí dice que se habla de un área mínima de dos hectáreas, simplemente hay Asentamientos de Hecho que son de mucha menor cabida, haya veces de 3000, 4000, 5000 metros.

Esa inquietud dejo planteada, espero que me responda.





**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Sí concejal, justamente, cuando vemos no el 52 sino el artículo específico del plan parcial para la regularización de Asentamientos Humanos de Hecho, de regularización prioritaria es el 57, le quitamos la obligatoriedad de las dos hectáreas, podríamos aclararle, creo que podemos tomar nota para aclararle en el artículo 52, después de que dice: *“dos hectáreas a excepción de los planes parciales de regularización prioritaria”*, para que quede más claro.

Consideramos que es pertinente debido que no todos tienen dos hectáreas.

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** Otra pregunta.

En el caso que se dé, consta en el artículo 315 áreas de protección especial, habla de oleoductos como es lógico, líneas de alta tensión, pero no se refiere a redes de alcantarillado, es una pregunta, ¿Sería pertinente también poner redes de alcantarillado ahí o no?, ¿o tiene otra categoría? Es en el artículo 315.

**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Le veo en este momento, solamente para tener claridad sobre lo que está ahí redactado.

No, las áreas de protección especial se refieren únicamente a sistemas de protección donde no se puede construir encima; y, las redes alcantarillado sí pueden tener construcciones encima, donde no se puede construir es por temas de seguridad, poliductos, gaseoductos, líneas de alta tensión, pero con alcantarillado no hay problema ni con soterramiento de cables, donde sí hay problema es en las líneas de alta tensión, porque por norma nacional tienen que dejar una distancia para poder construir.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Vamos a proyectar de todas maneras el texto.

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** En el artículo innumerado 49, en el segundo inciso se habla de:

*“La declaración de interés social de asentamientos humanos de hecho y consolidados, dará lugar a las exoneraciones referentes a la contribución de áreas verdes”.*

Correcto, pero siempre que sea imposible dejarlas, que quede claro eso. Por eso, solicito que se ponga después de la “coma” (,) de áreas verdes: *“cuando sea imposible dejarlas”*.

**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** De acuerdo.



**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** Pero habla solo de áreas verdes, no habla de equipamiento comunitario, así como está redactado dice: “áreas verdes”.

**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Tiene que decir: “áreas verdes y equipamientos comunitarios”.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Entonces pongamos: “áreas verdes y equipamiento comunitario”.

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** Siempre y cuando sea imposible dejarlas.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Voy preguntándole concejala Mónica Sandoval, ¿Acepta esta observación? Aceptada.

Siguiente, concejal.

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** En el artículo 60, dice lo siguiente:

Alcance del plan parcial de regularización prioritaria que son los Asentamientos de Hecho y Consolidados, dice:

*“El plan parcial de regularización prioritaria determinará”, en el numeral dos dice: “el reconocimiento de derechos de dominio del suelo a favor de los residentes de los asentamientos humanos de hecho identificados”.*

El plan parcial lo que determina y hablando de Asentamientos es la regularización, no determina el dominio; la propiedad, ¿qué determina? determina las escrituras en el caso que tengan en derechos y acciones, ¿qué les da la propiedad?, las escrituras debidamente inscritas, eso les da la propiedad.

En el caso de los terrenos de propiedad municipal peor que eso, porque la propiedad municipal no puede estar en juego dentro de una aprobación de regularización, aquí dice:

*“Se determinará a través del plan parcial se determina el reconocimiento de derechos de dominio del suelo”.*



No es debido, solicito que se elimine el numeral dos, porque nada tiene que ver con la propiedad de la regularización, la propiedad lo determinan los documentos que presenten.

**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Estoy de acuerdo con eliminarlo.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Se elimina el dos y se renumera.

Punto de información, concejal Reina.

**Concejal Luis Reina:** Creo que tiene una voluntad, no es el derecho de dominio, pero sí es un indicativo de los posesionarios, y lo menciona. Creo que habría que recogerlo porque recogerá una referencia de los posesionarios, por decir algo, ¿Para quién?, ¿en beneficio de quién? (Fuera de micrófono).

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Pero, es que no determina concejal.

Presidenta de la Comisión.

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

La simple regularización no significa transferencia de dominio respecto de quienes están asentados, eso es un proceso posterior post Ordenanza una vez que se haya individualizado los predios. Por norma no podemos transferir el dominio a los posesionarios, eso no hay en ningún lado.

**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Quiero mencionar algo adicional, además, voy a concordar con eso, porque la Ley establece que la declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia, está puesto por Ley es el inicio del proceso, pero el plan parcial todavía no reconoce sino lo que suceda posterior del plan parcial, por esa especificidad, creo que estoy de acuerdo porque para no confundir que el plan parcial ya, de hecho, significa un reconocimiento, sino es el inicio del reconocimiento.



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

Siguiente, concejal.

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** En el artículo innumerado 307, 308, 311, 312 y 313, cuando se refiere al 15% utiliza estos términos, en el 307 dice: “*áreas verdes públicas*”, no se refiere a áreas verdes y equipamiento comunitario, son públicas, pero solo dice: “*áreas verdes públicas*”.

En el 308 dice: “*el 15% de áreas verdes públicas*”; en el 311: “*15% de área verde*”; en el 312: “*el 15% de área verde*”, en el 313: “*el 15% de área verde*”, es decir, solo se habla de área verde y tiene que hablarse en estos artículos de área verde o equipamiento comunitario, según la explicación.

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

**Concejala Mónica Sandoval:** Muchas gracias.

Para salvar esta observación, le propongo señor concejal que siempre esté aparejado a la denominación áreas verdes y áreas comunitarias, de manera que en el texto conste: “*áreas verdes y áreas comunitarias*”, con eso zanjamos todos lo que diga el resto de la Ordenanza, porque el COOTAD habla de los dos temas.

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** Con esto concluyo.

Esto porque cuando se estaba dando un proceso dentro de la Comisión de las posibles donaciones de terrenos a otra entidad pública, cuando revisamos los planos de los lotes era una barbaridad, en algunas cosas ponían área verde, equipamiento, metían público y realmente parece que no se entiende la diferencia.

Hasta ahí mi intervención.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Quince por ciento de áreas verdes y equipamiento comunitario; y áreas verdes comunitarias en todos esos artículos Samuel, por favor.

El COOTAD habla de equipamiento.



**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Veamos igual que dice el COOTAD.

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

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

Hay que saber diferenciar lo que es el área verde de lo que es un equipamiento, porque el equipamiento va dentro de una planificación que la ciudad debe tener, es decir, la planificación que determina la ciudad tiene que ir a base de una planificación nacional que determine en las áreas especificadas los servicios que va a tener una comunidad, por lo tanto, el equipamiento puede darse inclusive hasta en un área verde si es que así sería necesario, pero tiene que definirse como dos cosas completamente diferentes.

El área verde puede ser recreacional lo que vaya a determinarse, pero el equipamiento determina una planificación, es decir, lo que pasa es que cuando no ha existido una planificación municipal, entonces tienen estas confusiones porque no han hecho un equipamiento para la ciudad sino simplemente un desarrollo urbanístico para construcciones, entonces, ahí es cuando esta planificación que tiene que darse en áreas inclusive que puedan tener un radio donde pueda darse estos equipamientos para satisfacer las necesidades ciudadanas, tiene que quedar especificado que son áreas de planificación que el Municipio tiene la obligación de hacerlo, para que las áreas verdes sean diferentes para la ciudadanía.

Solamente eso como punto de información, gracias.

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

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

El artículo 424 del COOTAD dice en su primer inciso:

*“En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias y dichas áreas verdes serán entregadas*



*por una sola vez en forma de cesión gratuita y obligatoria, al gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público”.*

El problema es en el segundo inciso:

*“Se entregará como mínimo el 15% calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y de equipamiento comunitario”.*

Entonces, ahí le va cambiando y en el tercer inciso le vuelve a cambiar, entonces, creo que deberíamos ponerle tal como está en el título, es decir: *“áreas verdes y áreas comunitarias”* y así zanjamos el problema.

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

**Concejal Abg. Diego Carrasco:** Señor Alcalde, señores concejales.

Primero, quisiera poner en valor el hecho de que tuvimos un pre Concejo y creo que ese fue un trabajo que es meritorio porque permitió hacer algunos avances, algunas aclaraciones, un trabajo técnico que valió la pena y donde se llegaron a algunos consensos, algunos acuerdos que ahora tienen que trasladarse a la instancia de decisión que es este Concejo, que hay un trabajo avanzado y eso ayuda muchísimo.

Remití algunas observaciones, algunas de las cuales han sido aceptadas, otras no; pero sí me quería quedar en las observaciones que se hizo en el innumerado 91, porque ahí la observación que había hecho era que las reglas técnicas de aplicación de estándares urbanísticos, dado que son reglas técnicas de detalle, en caso que tuvieran que tener algún cambio lo que habíamos planteado es que se haga a través de una resolución administrativa, pero la posición de la Secretaría es que se lo haga a través de un cambio normativo a nivel de Ordenanza. Creo que ahí hay que entender que una es una instancia técnica, otra instancia política, el Concejo es una instancia de naturaleza política, y, por tanto, mientras más a detalle tenga que legislar se vuelve mucho más complejo el procedimiento y se pueden cometer muchos errores.

También, es mucho más rápida la iniciativa del constructor del sector privado que la capacidad de reacción que tiene la norma, porque la norma tiene una característica a ser más estable, más permanente, más perdurable, tanto así que para hacer una reforma tenemos que hacer dos debates, hay informes, tiene que pasar por Comisión y quizá tener esto dentro de una resolución administrativa le da mucha más flexibilidad, más



capacidad. Sin embargo, obviamente quisiera escuchar la posición de la Secretaría respecto a esta observación y cuáles fueron los argumentos que llevaron a la conclusión de que no se debería aceptar esto, digamos más allá que el Concejo lo pueda debatir, pero sí me gustaría establecer que quede claro la posición técnica que ha prevalecido en el análisis de la Secretaría.

Muchas gracias.

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

**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Hicimos un análisis, justamente desde lo que establece el COOTAD y voy a leerlo textualmente respecto a lo que puede hacer el Concejo Metropolitano:

*“Expedir la ordenanza de construcciones que comprende las especificaciones y normas técnicas legales que rigen al distrito para la construcción, reparación, transformación, demolición de edificios y de sus instalaciones”.*

Pero más allá de eso porque sí podría emitirse, de hecho, las mismas normas de arquitectura que se las hace a través de una regla técnica administrativa también podrían hacerse a través de una Ordenanza como se lo hizo en el pasado, pero más allá de quién lo puede hacer porque creo que el Concejo lo puede hacer, como también un ente administrativo, la verdadera razón es porque voy a leer en este momento y voy a citar de manera textual lo que dice la ley y lo que dice el reglamento de la Ley. Cuando hablamos en el reglamento de la Ley, en el artículo 19, dice:

*“De la norma urbanística. - La norma urbanística define la zonificación de usos, ocupación del suelo”.*

Antes con el PUOS la norma urbanística era solo usos y ocupación del suelo, con el PUGS se agregan algunas otras cosas, las densidades, aprovechamiento, intensidad de la ocupación, tanto para la oferta de bienes y servicios públicos como para la oferta de bienes y servicios privados, así como la estructura territorial de los sistemas o bienes públicos y privados, establece también estándares urbanísticos que tienen como función establecer las relaciones de derechos y deberes entre lo público y privado; y, respecto a los estándares urbanísticos, el mismo reglamento de la Ley establece que son parámetros o patrones de calidad y medida que, obligatoriamente deben observarse en el planeamiento y actuaciones urbanísticas.



Luego, me refiero el artículo 40 de la Ley mismo y habla instrumentos de planeamiento del suelo, son herramientas que orientan la generación de aplicación de la normativa urbanística y consisten en: uno, polígonos de intervención territorial; dos, tratamientos urbanísticos; y, tres, estándares urbanísticos. Nuestra revisión y análisis respecto a estos dos artículos del reglamento de la Ley y al artículo 40 de la misma Ley, es que, si la Ley lo define a diferencia de otras reglas técnicas, si la Ley lo define como norma urbanística, nos parece pertinente que se apruebe dentro de los procedimientos legislativos que aprueban el resto de la norma urbanística como los usos de suelo o las zonificaciones.

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

**Concejal Abg. Diego Carrasco:** Lo que pasa es que la Ordenanza debería tener una característica más general y la resolución administrativa desarrollar lo que contiene la Ordenanza, esa debería ser la lógica, así como un reglamento desarrolla una Ley, porque no nos podemos quedar en las especificidades y menos llevarlas a un debate de Concejo.

Insisto, la norma tiene que ser estable, tiene que perdurar; y las normas técnicas que desarrollan esa norma general tienen que tener la característica y ser más adaptables de poder ajustarse más a las circunstancias reales; y, me parece que aquí nos ponemos una norma demasiado inflexible, cuando es una norma de detalle y muy específica, es técnica, si no pudiera hacerse como se establece; porque nosotros, por ejemplo, las reglas de arquitectura y urbanismo y demás resoluciones que expide la Secretaría, ustedes expiden normas que desarrollan las Ordenanzas y me parece que en este nivel de especificidad, debería seguir siendo una potestad administrativa.

**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.

Tengo unos ruidos con respecto a la matriz de aplicabilidad desarrollada por la Secretaría, pero, frente a eso, más bien quiero proponer la transitoria décima cuarta, me permito leer, le hecho llegar a la Secretaría del Concejo justamente esta propuesta, que dice lo siguiente:

*“Décimo cuarta. - Durante un periodo de dos años contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, en procura de evaluar la aplicabilidad de los estándares urbanísticos y de sostenibilidad, los propietarios o promotores de proyectos que debido a*



*condiciones urbanísticas o del predio donde se planifique desarrollar un proyecto, no puedan cumplir con uno o varios estándares urbanos de la edificabilidad establecidos en el PUGS, podrán acceder a la edificabilidad máxima, siempre y cuando cumplan con mayor exigibilidad de los estándares de sostenibilidad. Los estándares de sostenibilidad y su mayor aplicabilidad para estos casos, serán definidos en norma técnica o instructivos de aplicabilidad de los estándares a ser desarrollados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o quien haga sus veces.*

*La presente disposición será aplicable a proyectos nuevos que se aprueben conforme a la normativa del PUGS y a las áreas modificadas de los proyectos ampliatorios o modificatorios de edificaciones existentes o en proceso de construcción debidamente licenciados bajo la normativa anterior, que se acojan a las disposiciones urbanísticas y de edificabilidad del PUGS.*

*Esta disposición transitoria no se aplicará cuando se trate de proyectos considerados en la disposición general quinta de la ordenanza del PMDOT – PUGS No. 001-2021. Al término de cada año la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, presentará para conocimiento del Concejo Metropolitano, un informe sobre la aplicación de esta normativa a fin de que se determine su continuidad o procedimiento de ajuste”.*

Hasta ahí mi intervención, señor Alcalde.

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

**Concejal Sr. Bernardo Abad:** Gracias señor Alcalde, damas, caballeros Concejales.

He remitido varias observaciones a este Proyecto de Ordenanza, las cuales en su gran mayoría han sido acogidas, gracias señora Presidenta de la Comisión, gracias miembros de la Comisión; sin embargo, quiero detenerme a analizar la relacionada con el anexo que plantea el procedimiento de licenciamiento de los PUAE. El Proyecto plantea que se licencien a través de una Ordenanza, lo cual conforme al COOTAD y a criterios vinculantes del Procurador General del Estado, no es viable, sería irregular, ya que al Concejo le corresponde regular el uso y ocupación del suelo y no los procesos de licenciamiento; y, al Ejecutivo otorgar las respectivas autorizaciones o Licencias. En tal sentido, he insistido con una propuesta de procedimiento de licenciamiento que se apega a lo previsto en la Ley y lo dispuesto, criterio vinculante del señor Procurador General del Estado.



El texto específico ha sido enviado ya y distribuido por la Secretaría del Concejo a todos los miembros, en especial a los miembros de la Comisión de Uso de Suelo y obviamente a la señora Presidenta. En definitiva, evita que este Concejo asuma competencias que no nos corresponde; y, además, evita que proyectos que se han tramitado durante años tengan que esperar una nueva Ordenanza además de la que ya fue aprobada; aquello sería ir contra seguridad jurídica, aquello sería ir contra los administrados, aquello sería ir contra quienes han venido trabajando diez y once años por un Proyecto y todavía esperar otra Ordenanza. Es decir, evita la generación de inseguridad jurídica a los administrados.

Con este antecedente señora Presidenta, le pido a usted nuevamente, que acoja que en la reforma del anexo cuatro de la Ordenanza que plantea al procedimiento de licenciamiento, por el texto planteado, que usted ya lo tiene y lo ha analizado.

En caso de no ser acogida esta propuesta, plantearía además la eliminación del anexo cuatro del Proyecto de Ordenanza para ser discutido en una iniciativa legislativa independiente, ya que significaría una nueva Ordenanza, porque estamos poniendo una Ordenanza sobre Ordenanza; y, si no se acoge ninguna de las dos propuestas, al menos señora Presidenta, debería reformarse el anexo cuatro, eliminando el numeral relacionado a la Concesión Onerosa de Derechos, que implica reformar las Ordenanzas de aprobación de los PUAE, pues eso generaría inseguridad jurídica. Vuelvo y repito, es importantísimo; asimismo, en ese caso debería plantearse un plazo de 60 días para la expedición de las Ordenanzas de licenciamiento de los PUAE; los cuales, insisto, no deberán reformar las Ordenanzas de aprobación de los Proyectos para garantizar la seguridad jurídica.

Me parece señor Alcalde, señores miembros de este Concejo que, obviamente estamos nosotros dando muy mal mensaje a quienes quieren invertir en Quito, sobre todo a quienes ya han sido aprobado sus PUAE, diez y once años en algunos casos, además, se querría legislar para casos específicos, cuando las Ordenanzas deben ser los casos generales.

Me permito señora presidenta haber planteado las tres opciones, usted tiene la palabra para acoger cualquiera de las tres, pediría que usted acoja la primera.

Eso nada más, señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:**  
Señora Presidenta de la Comisión, concejala Mónica Sandoval.



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

Concejal Bernardo Abad, el problema no es la falta de norma, si ustedes recuerdan nosotros habíamos pedido a la Secretaría en aprobación de un PUAE específico, que en 60 días se emita la norma técnica para la aprobación o la obtención de la LMU 10, y esto ya va a cumplir un año, 60 días me parece que les dimos y no ha sido posible. La razón es la jerarquía normativa, el problema es que algunos PUAE, no todos, pero algunos rompen las normas técnicas de arquitectura y urbanismo, normas que están consagradas en Ordenanzas, por lo tanto, una resolución administrativa no puede reformar la ordenanza que contienen las normas técnicas de arquitectura y urbanismo, y esto lo habíamos visto varias veces en la Comisión de Uso de Suelo, razón por la cual, los PUAE que rompen normas técnicas de arquitectura y urbanismo, precisamente atendiendo al principio de seguridad jurídica deberían pasar por un proyecto normativo para habilitar el suelo, porque caso contrario, lo que pasaría es que si no ponemos el anexo cuatro ustedes como área administrativa, deberán aprobar o emitir el procedimiento para la obtención de la LMU 10, lo cual no pasará nunca, porque no habrá funcionario que quiera firmar la Resolución que se salta una norma previamente establecida cuya jerarquía normativa todavía es más alta.

Hemos desarrollado este anexo cuatro, el texto que ustedes tienen es un texto que habíamos revisado, sin embargo, yo creo exactamente lo mismo que usted, no se le puede poner al pie a la inversión que se hace en el sector inmobiliario, eso es impensable en una ciudad que tiene el mayor índice de desempleo obviamente no le vamos a poner el pie, pero tampoco le vamos a crear otro trámite; es decir, pasa la Ordenanza y luego obtiene la LMU 10 imposible; lo habíamos revisado con los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, también había hablado con algunos de ustedes señores Concejales y creo que es absolutamente legal que podamos hacer a través de Ordenanza con varios considerandos. Obviamente, estas Ordenanzas no pueden alterar el contenido de los PUAE porque ya es un procedimiento normativo que está aprobado y están inscritas en el Registro de la Propiedad; por lo tanto, han surtido derechos de eso.

¿Qué es lo que se tiene que hacer? Primero aprobar por el Concejo con un plazo de dos meses, no le vamos a poner sesenta días término porque eso nos come más días, debería ser en meses, dos meses para que corran todos los días como plazo, que aparte de eso, dentro de la misma Ordenanza que se apruebe el fraccionamiento, como se hace en cualquiera, en un barrio se aprueba a más del fraccionamiento se aprueba el trazado vial, lo mismo tenemos que poner aquí para que luego no digan: “ah es que el trazado vial no ha estado”, aprobamos el fraccionamiento, aprobamos el trazado vial y la entrega de



áreas verdes se hizo en el mismo PUAE, por lo tanto, la transferencia de la ordenanza aquí en el numeral nueve del anexo número cuatro dice:

*“La ordenanza debidamente protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad, será título suficiente para la transferencia de dominio de las áreas que le corresponden al Municipio de Quito, y para que el administrado pueda perfeccionar el trámite de catastro de los nuevos lotes producto del fraccionamiento ante la Dirección Metropolitana de Catastro”.*

De tal manera que, no tienen ningún otro trámite que hacer ya referente a la aprobación del fraccionamiento sino a la Ordenanza ya suficiente título; y, respecto a la transferencia de las áreas verdes que usted acaba de mencionar, dice:

*“Las áreas verdes y de equipamiento público, cumplirán con los porcentajes de contribución exigidas en las ordenanzas del PUAE”.*

Porque ya se cumplió, ahí ya está el 15% de área verde y comunitaria exigidos en la ordenanza del PUAE previamente aprobado por el Concejo Metropolitano e inscrito en el Registro de la Propiedad, es decir debe tener las dos condicionantes, aprobado por el Municipio y que este haya surtido efectos legales con la inscripción del PUAE en el Registro de la Propiedad.

*“Respecto de la concesión onerosa de derechos, el Concejo Metropolitano determinará dentro de la Ordenanza Metropolitana que apruebe el fraccionamiento del inmueble dentro del PUAE, el cobro de la concesión onerosa de derechos a ser cancelada, como obligación del promotor, por las modificaciones de la norma urbanística de acuerdo a la ordenanza del PUAE”.*

Estamos respetando lo que dice el PUAE, la normativa vigente y los informes técnicos de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que deberán ser expedidos en 15 días término a partir de la vigencia de la presente Ordenanza.

¿Por qué le pusimos este texto? Porque ayer en la Comisión de Uso de Suelo revisamos las observaciones de la Contraloría General del Estado, como ustedes saben, las observaciones son de obligatorio cumplimiento, por lo tanto, una de las observaciones es precisamente a la Comisión de Uso de Suelo para que se verifique el cobro de la concesión onerosa de derecho, así lo hemos hecho, les hemos dado 15 días término para que presenten estos informes y nosotros a su vez, una vez que tengamos los informes dentro del plazo de 60 días, es decir, los 15 días también están dentro de este plazo de dos meses, nosotros procedemos a poner en consideración, es imposible poner a la



aprobación porque no puedo sujetar su voluntad en la norma, entonces, será puesto en consideración del Concejo Metropolitano estas Ordenanzas para la aprobación de los fraccionamientos correspondientes a los PUAE.

Tengo el texto correspondiente ya al anexo número cuatro, que elimina cualquier otro proceso posterior sino ya la aprobación de la Ordenanza por parte del Concejo Metropolitano, es justo título para la transferencia o para la inscripción de las áreas verdes, para el catastro correspondiente y ya obviamente estas personas que han hecho inversiones y que usted lo había manifestado concejal, diez, doce años de trámite, no tengan ningún otro tema que pasar, porque además, la expedición de la normativa a través de ordenanza les da seguridad jurídica, más allá de las observaciones que tenemos de la Contraloría, donde se han ido básicamente sobre las resoluciones emitidas de forma administrativa.

Creo que esto de la seguridad, no solo a los promotores sino también a nosotros como Concejo.

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

**Concejal Sr. Bernardo Abad:** Queda claro señora Presidenta, pero quiero también dejar claro algo.

No puede ser que una Ordenanza pretenda cambiar una Ordenanza ya aprobada, puede darse, pero en este caso esa ordenanza de los PUAE generaron obligaciones de los administrados, de los promotores con el Municipio pero también les generaron derechos, entonces, no puede ser que a estas alturas se pretenda cambiar algunos de los derechos, también algunas de las obligaciones, podría variar, pero no es posible aquello porque eso nos prohíbe el COOTAD y es obviamente norma expresa del Procurador, nos puede generar problemas.

Tal cual usted lo ha redactado está bastante bien, obviamente usted es la Presidenta de la Comisión, a usted tenemos que remitimos para que se acojan o no, pero sí quiero dejar claro en este Concejo, no puede ser que se pretenda cambiar normas aprobadas ya hace años, que se pretenda cambiar obligaciones y derechos como sí se pretendía a mi criterio, a mi concepto, a mi entender como estaba escrito; con estos cambios obviamente se dejaría aquello, y claro obviamente esto lo digo porque es muy clara su intervención señora concejala Mónica Sandoval que, en esta ciudad, la ciudad con mayor índice de desempleo, se dé inseguridad jurídica para que la forma más grande de generar empleo



es justamente la construcción, una construcción legal, una construcción que tenga todas las obligaciones a cumplir pero también los derechos, y no puede ser que se les quiera cambiar derechos, sobre todo en estos dos Proyectos, parecería que se quería legislar para dos Proyectos: Santa Mónica y San Patricio, aquello no puede ser.

Entonces, con esta norma tal cual usted la está cambiando, variando, daría esa seguridad y dentro de máximo dos meses, quede claro obviamente que aquello se puede mejorar, pero no cambiar lo que ya está definido.

Eso nada más, muchísimas gracias.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra el señor Wilson Montalvo, como un punto de información.

**Sr. Wilson Montalvo, Acreditado a Silla Vacía:** Señor Alcalde, señores Concejales, funcionarios y público presente.

Relacionado a este punto surge una inquietud, se persigue la seguridad jurídica para toda la ciudadanía en el Distrito y en base a esa consideración plantearía que se aclare, ¿Bajo qué condiciones se haría el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos que se tiene que pagar? En vista de que no se tiene aprobado el coeficiente alfa que está en la fórmula y se está dando un plazo que posiblemente va a ser inaplicable.

Que se considere esta inquietud, por favor.

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

**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Patricio, representante de la Silla Vacía.

Los PUAE están con otra norma, entonces, cualquier tratamiento que se haga tiene que ser en base a la norma del PUAE, porque la norma de la Concesión Onerosa de Derechos en lo posterior es para el PUGS, sería con la norma del PUAE la Ordenanza 183.

**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 varias inquietudes, pero entre ellas siempre me surge el tema de los asentamientos humanos de interés social. La Constitución nos manda en el artículo 30, garantizar un hábitat digno y seguro, y también en el 277 nos dice claro que todas las normas que nosotros hagamos tienen que siempre estar basadas en la defensa a los derechos de las personas, de las colectividades y de la naturaleza.

Ya lo hemos visto en la realidad y en el territorio, se aprueban los Asentamientos Humanos y no tienen áreas verdes, no tienen equipamiento y después no tienen cómo desarrollar este hábitat digno y seguro, y aquí creo que tenemos la oportunidad de garantizar es, yo sí estoy en contra de las exoneraciones, debería igual retribuir esas áreas, todos deben poner, los que tengan la posibilidad y los que no tienen que pagar su valor comercial, porque eso también es parte de la remediación de todas las áreas que se han ido talando, de todas las áreas que se han ocupado; entonces, sí es necesario también quitar esta exoneración y más bien poner que deben pagar los valores que corresponden en su equivalente a las áreas que corresponden. Eso considero, entre otras que ya lo hice también presenté el día del pre Concejo, también volvimos a enviar observaciones, pero no vemos que hayan ubicado esas observaciones.

Esto también considero que hay artículos que más bien al dejar en libertad, para que tome la libertad la Secretaría de Territorio de definir ciertas normativa para unos y no para otros y no se especifique claramente esas normativas en estos documentos e instrumentos, sí me sigue dejando esa inquietud, si son ellos los que tienen que hacer pero también se marca esa discrecionalidad, en algunos artículos quedan ambiguos, quedan inciertos para que la autoridad de ese momento modifique, cambie de acuerdo a la conveniencia de quien está solicitando, y este documento en algunas partes queda con esa ambigüedad.

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

**Concejal Abg. Fernando Morales:** Gracias Alcalde, buenos días compañeras, compañeros concejales.

Quiero primero recordar al Concejo Metropolitano que en el tratamiento normativo la Comisión de Suelo prepara un informe, un informe que fue votado, aprobado por unanimidad y presentado al Concejo Metropolitano. El pre Concejo tiene una muy buena intención de convocar a los Concejales y empezar a debatir previamente las ideas



o los criterios que tenemos, con el objetivo de llegar a este día y tomar la decisión. El pre Concejo no toma ningún tipo de decisión, el pre Concejo no es vinculante a este día; y, en virtud de aquello creo que es importante respetando las sugerencias de la Secretaría de Territorio, tengamos claro que la Presidenta de la Comisión de Suelo, la compañera Mónica Sandoval, va a recoger hoy lo que como Presidenta considera pertinente y que se pueda impulsar, cambiar o eliminar dentro del texto normativo que se presentó por parte de la Comisión de Suelo.

En este texto normativo no se elimina la disposición general décima quinta que se presentó en la Comisión de Suelo, que se aprobó en la Comisión de Suelo y que tiene un espíritu extremadamente sano, un espíritu que busca precautelar y defender lo que son las áreas naturales, no está diciendo la disposición décimo quinta que se hagan cementerios, que se haga más cementerios en Quito, que se haga más cenizarios o que se destruyan las áreas naturales, al contrario, esta disposición décimo quinta pide, exige que se tenga un informe de la entidad técnica, justamente cuando existan intersección con áreas de protección ecológica, si va a haber algún tipo de equipamiento y existe una intersección, obviamente tiene que haber un informe y habría una prohibición.

De la misma manera, se habla de una socialización con la comunidad, una socialización expresa, ese artículo lo presentó el concejal René Bedón en la Comisión de Suelo, acertadamente lo hizo, no se ha retirado esto del debate y le planteo a la Presidenta de la Comisión de Suelo, que considere obviamente la posibilidad de que esto se mantenga dentro del instrumento normativo. De la misma manera, la disposición transitoria décimo cuarta, ya lo expresó la compañera concejala Paulina Izurieta, es una disposición que también se trabajó en la Comisión de Suelo que busca en un proceso de transición, porque se han aprobado nuevos instrumentos normativos, permitir que las edificaciones puedan seguirse construyendo y que no se afecte ni a la naturaleza, ni a la economía, que no se afecte ni a lo social ni a lo ambiental, y, por lo tanto, ahí busca un equilibrio entre los estándares urbanísticos y los estándares de sustentabilidad. Por ello, en la disposición transitoria décimo cuarta Presidenta, yo también creo que debemos debatir en este momento y tomar una decisión para que se mantenga o se modifique en virtud de lo que aquí el Concejo Metropolitano considere pertinente.

También, quiero hacer referencia al artículo 6, en donde se habla de la protección de las construcciones que ya tuvieron un permiso con anticipación a la aprobación de determinadas normativas, permisos que o están vigentes o estuvieron vigentes, se ponía casos en la Comisión de Suelo, no estamos hablando de construcciones gigantescas, ni construcciones pequeñas, estamos hablando de cualquier tipo de construcción, es una casa, una casa de dos pisos, una casa de tres pisos, cuatro pisos, una pequeña edificación



de cuatro pisos, que en determinado año, hablemos 2008, 2009, 2010, 2012, independientemente del año, sacó un permiso, inició una obra, solo alcanzó a cubrir por su realidad económica alcanzaron a construir uno o dos pisos y quedaron pendientes otros dos, si dejamos un vacío legal o no generamos una normativa para poder apoyar a la comunidad, a la ciudadanía para dinamizar la economía, los otros dos pisos no tendría permiso para construir porque ya la licencia no está vigente, entonces, ¿Tendría que botar esos dos primeros pisos para sacar una nueva licencia?, o simplemente tendría que en virtud de la normativa, de la norma técnica de ese momento que le aprobaron los tres pisos y solo alcanzó a hacer uno, con esa norma técnica aprobada obviamente el Concejo estaría validando esa norma técnica para que puedan culminar el uno o dos pisos que estaban pendientes.

Una norma extremadamente racional que la Secretaría en este informe que ha preparado la semana anterior y que lo presenta el día de hoy, diría de manera acertada Presidenta, divide el artículo 6 y lo pone esta parte como una disposición transitoria, lo pone en el régimen transitorio, sugiero que eso está elaborado de manera adecuada y que lo pueda tomar en cuenta y aceptar esa observación, es una disposición transitoria innumerada, pero que es la división de este artículo y que al final del artículo hace referencia al mismo, y que también, separa toda la temática que tiene que ver con posibles de lugares de riesgo y todas las prohibiciones que existirían.

Para culminar Alcalde, creo que es importante lo que mencionó la Presidenta de la Comisión de Suelo, existe un informe de Contraloría, la Comisión de Suelo lo ha revisado, lo ha conocido, este informe de Contraloría entre sus varias temáticas habla sobre algunos proyectos urbanísticos, el proyecto de Santa Mónica hace mención que no se ha cobrado la Concesión Onerosa, el Concejo Metropolitano conoce de esta temática y está pendiente un debate, me parece que es para una Ordenanza derogatoria e inclusive una reformatoria, tenemos la obligación de conocer esa temática y de tomar una decisión, independientemente cual sea, los Concejales tienen que saber que hay un informe de Contraloría y tiene que, en virtud de lo que presente la Comisión de Suelo, tomar la mejor decisión para la ciudad, pero no podemos dejar de debatir eso Alcalde. Entonces, yo también aprovecho la oportunidad para solicitar que de manera oportuna se debata en este Concejo Metropolitano estas normativas que tienen que ver con la temática del proyecto Santa Mónica y que todo el Concejo Metropolitano conozca, así lo vamos a hacer también en la Comisión de Suelo, las observaciones que son muy importantes de la Contraloría General del Estado.



Esas observaciones Alcalde, solicito que la Presidenta de la Comisión de Suelo se pueda pronunciar en virtud de que se abra el debate, se profundice y se tome una decisión sobre estos artículos.

Muchas gracias.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Sí concejal, al final ella aceptará y tendremos la oportunidad de decidir.

Tiene la palabra, la Vicealcaldesa Gissela Chalá.

**Concejala Sra. Gissela Chalá:** Gracias Alcalde.

También quería pronunciar sobre las áreas verdes, evidentemente, las áreas verdes implícitamente son públicas, estas se entregan al Distrito Metropolitano de Quito. Los equipamientos sí pueden establecerse como comunitarios, por eso es fundamental queridos compañeros, el Plan Maestro de Espacio Público.

Además, como Concejo Metropolitano tenemos la responsabilidad desde nuestras competencias con los instrumentos y que estos se alineen con los marcos normativos, tenemos la LOOTUGS y desde luego el COOTAD. Cuando aprobamos el PUGS el 13 de septiembre de 2021 ya teníamos la preocupación para cuándo íbamos a aprobar el régimen, miren cuánto tiempo ha pasado y lo complejo que ha sido, quienes hemos participado en innumerables mesas, hemos dado innumerables observaciones también, unas se han procesado otras no, quizás no es lo perfecto pero es lo que tenemos, Quito no puede seguir sin un Régimen, por eso, es fundamental y convencida de que el contar con un instrumento de gestión que permitirá la financiación y con ello reducir estas becas históricas a las que siempre hago referencia, que han impedido el poder consolidar y hacer efectivo el derecho a la ciudad desde la función social, ambiental y espacial, y con ello, el goce y el disfrute pleno de la igualdad de derechos en este Distrito Metropolitano.

El camino se inicia para nuestra querida ciudad o para nuestro querido distrito concejal, antes de que me corrija, en el que los constructores, los operadores urbanos, la ciudadanía, y sobre todo la institucionalidad, requiere compromisos sólidos para evaluar en el camino que debe incluir una acción responsable con la función ambiental en la implementación de estos estándares, y también que podamos alcanzar ciudades responsables que superen una visión morfológica de lote y evolucionemos hacia acciones efectivas frente a la función social, es decir, cómo nos interrelacionamos las personas y garantizamos sus derechos.



Hemos suscrito cantidad de acuerdos para el cambio climático, creo que esta también es una gran oportunidad para poder poner en práctica estas acciones, donde el acceso a la vivienda social no deje de ser una utopía o nada más lírica en un discurso; el acceso a los servicios no tendría que seguir siendo privilegio, sino debería ser una democratización y una transformación de las vidas de las personas; y, desde luego al transporte, el acceso a un transporte de calidad y de calidez como una columna vertebral, cómo debería ser el Metro de Quito y debería permitir un cambio urgente.

Quiero ir cerrando en que quedan pendientes las periferias y todas estas inequidades juntadas, así que al igual que en la ruralidad amplificadas por la pandemia, ir hacia ciudades que incluyan, que prioricen lógicas de cuidado sobre el mercado de un buen futuro centrado en la gente, creo que es fundamental; y, el régimen, insisto, no es la perfecto, pero es lo que tenemos, evidentemente lo podrá poner en práctica. Así que, creo que seguirlo dilatando más no es oportuno, no solo como competencias que tenemos de Concejo Metropolitano sino también con la responsabilidad que tenemos como moradores de este Distrito.

Hasta aquí mi intervención, gracias Alcalde.

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

**Concejala Sra. Amparito Narváez:** Gracias Alcalde.

Me quiero referir puntualmente al artículo 2.113 donde dice: "*Auditoría periódica de los requisitos de acreditación de las entidades colaboradoras*". Señor Alcalde, las entidades colaboradoras que son entidades eminentemente privadas, no han rendido cuentas sobre lo que hacen, básicamente ellos se han convertido en municipios pequeños y de lo que sé este Concejo jamás ha pedido cuentas a las entidades colaboradoras, que son las que emiten las Licencias de conformidad para los proyectos técnicos que se hacen en Quito.

Por este motivo señor Alcalde, le pido a la señora Presidenta de la Comisión, para que en el artículo 2.113 se agregue que no solamente sea la auditoría del cumplimiento de requisitos de acreditación, que es básicamente la personería jurídica y los \$500.000,00 que tiene que cumplir como póliza, sino también se hagan las auditoría técnicas que eso es lo fundamental que este Concejo debe dar seguimiento a las Licencias de conformidad



que se emite en las entidades colaboradoras, que como repito, son entidades absolutamente privadas.

Insistiría señora Presidenta de la Comisión, para que se agregue una disposición transitoria para que, por esta vez, en un plazo de 60 días se haga una auditoría técnica a las entidades colaboradoras y que este Pleno conozca ese informe, obviamente en articulación entre la Agencia Metropolitana de Control y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Eso señora Presidenta de la Comisión, gracias.

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

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

Es cierto que el Régimen de Suelo es un requisito, una norma que tenemos que cumplir, pero no por eso señor Alcalde, vamos a tratar de que esto se dé y que por ahí también metamos algunos artículos en los que no estamos de acuerdo, y que, no por la premura, no por la necesidad entonces pasemos de una vez y regalemos la ciudad con nombre y apellido.

Me opondría a todo eso, pediré nuevamente la palabra si es que no puedo concluir los tres puntos que quiero hablar aquí. El uno, me voy a referir al artículo 6 de la protección de las autorizaciones de edificación; el otro, a la Concesión Onerosa de Derechos; y, el otro, a la transitoria décima cuarta.

La protección a las autorizaciones de edificación no puede tener un plazo largo ni tampoco nos pueden maquillar aquí, que se le ponga de una forma parecida a poner nueve años, donde tengo tres años para iniciar, tres años para construir y tres años para volver a pedirlo, cuando no sé cómo se pueda determinar por tiempo la construcción de una obra si es que no tenemos el cronograma y no sabemos si tres años es muy poco o es demasiado, entonces, ahí veo que lo único que se trata de hacer es determinar cuál es el tiempo y alargarlo.

Claramente dice acá en el artículo 8 de la LOOTUGS:



*“Derecho a edificar. - El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir”, y finaliza diciendo: “este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso”.*

Pero si nosotros queremos decir que después de 50 años o 100 años venga nuevamente alguien a decir que se le olvidó algún detalle de seguridad o un problema urbanístico y le vuelva a retomar; entonces, nosotros estamos dejando una norma completamente laxa, completamente abierta.

¿Cómo se ha querido solucionar? Veo aquí que, lo que se quiere hacer es tres años hasta indicar el inicio de la construcción, tres años para construir y tres años más para determinar un nuevo proceso; creo que esto tiene que ser mucho más claro para la ciudad, porque aquí estamos tratando según las justificaciones y las explicaciones que dio el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda por unos procesos que se dieron en la pandemia, ah pero esos son puntuales, entonces eso habrá que resolverle de otra forma, no cojamos a todo lo que es el Régimen de Suelo de la ciudad, por unos problemas que se dieron en la pandemia, eso habrá que solucionarlo de una manera puntual, si se quiere el término, pero lo que nosotros tenemos que legislar con responsabilidad. Es un Régimen de Suelo para de aquí hacia el futuro, recordemos que la parte estructurante del PUGS no puede cambiarse en doce años, sino solamente las situaciones urbanísticas que ahí se den. Por lo tanto, este de acá tiene que ser normado y si tenemos ahora un tiempo de como seis años para que se dé eso, por qué este momento se lo quiere hacer de otra forma, es por esta explicación que me dicen de estos problemas, normemos eso, hagamos de otra forma eso, pero no, tengamos una cosa puntual para todo lo que es la generalidad de la ciudad.

Esto de acá tiene que revisarse señor Alcalde, señoras Concejalas, señores Concejales, nosotros tenemos que mirar no solamente hacia atrás, tenemos que mirar hacia adelante, hacia el futuro, dejar una ciudad establecida, dejar una ciudad ordenada, dejar una ciudad planificada; por lo tanto, todas estas situaciones determinarán entonces que se discuta de mejor manera.

La otra parte de la transitoria décimo cuarta donde se dice:

*“Durante un período de dos años si no pueden cumplir con uno o varios estándares urbanos de edificabilidad establecidos en el PUGS”.*

Escuchen bien, o sea, si no pueden cumplir no importa, ya cumplió, pero no seamos así, nosotros démosle otra oportunidad, no es así, o sea que si yo mato y al no cumplir los



estándares que me dice la Ley y maté: “ah bueno denle otra oportunidad”, para poner los estándares más fuertes después. Si hacemos una analogía no son así las cosas, las cosas tienen que ser claras, las clases no se pueden legislar solamente por algo puntual, no solamente por la premura, “saquemos el Régimen de Suelo”, bueno y ¿Por qué sacaron tan rápido el PUGS y ahora también tenemos que hacer algunos cambios en el PUGS? Cuando no se miran los intereses de la ciudad si no se miran los intereses de ciertos grupos inmobiliarios que aquí presionan en el Concejo Metropolitano entonces salen estas cosas, hay que ser directos, nosotros nos debemos a la ciudad porque somos representantes de los diferentes sectores, no solamente de los grandes capitales, nosotros venimos también de una representación popular, que necesita que se le dé una norma que pueda establecer un mejor desarrollo de la ciudad, el derecho de la ciudad, una ciudad democrática, una ciudad inclusiva; y no es por medio de estos artículos lo que a nosotros nos están dando ese panorama.

Esta transitoria no puede darse porque no cumple, es ilegal, no puede darse digan lo que digan y sigan las buenas intenciones. Muchas veces dicen que el camino al infierno está empedrado de buenas intenciones, yo no quiero ser parte de empedrar ese camino, yo no me voy a prestar para empedrar ese camino, aquí lo digo con claridad.

La otra situación es la Concesión Onerosa de Derechos, por favor, comprendamos lo que es la Concesión Onerosa de Derechos, les leo el artículo 72 de la LOOTUGS, que dice:

*“Concesión Onerosa de Derechos. – Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos, una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan”.*

Porque es sobre la ganancia extraordinaria, no es sobre la ganancia total, comprendamos ese concepto también.

Y más adelante, en el artículo 73 dice y especifica:

*“Los recursos generados a través de la Concesión Onerosa de Derechos, solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad”.*

Por lo tanto, si la Concesión Onerosa de Derechos es parte del financiamiento de las obras de la ciudad, no podemos simplemente dar el gusto a ciertos grupos para bajar la



concesión onerosa de derechos en detrimento de toda la ciudadanía, esta Concesión Onerosa de Derechos con estas fórmulas que han calculado, lo único que han hecho es que el aporte que se da por la Concesión Onerosa de Derechos cada vez disminuya, por eso es que no hay obra pública en la ciudad, ¿O alguien me dice aquí? Usted señor Alcalde, Concejales, Concejales, funcionarios y público en general, ¿Cuál es la obra pública que se ha hecho aquí en la ciudad de Quito desde hace muchísimas administraciones? Que me digan una, claro, cómo van a hacer si no se tiene una inversión que permita hacer eso y nosotros solamente estamos yendo al desarrollo de ciertos grupos inmobiliarios para que la planificación municipal se adecue a estos intereses y nosotros solamente somos casi promotores.

Algunas veces digo que parece, y no por el caso particular de Mauricio, pero parece que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito parece promotor inmobiliario de grandes intereses, entonces no se puede seguir normando de esa manera.

Después voy a volver a pedir la palabra, respeto ahora el tiempo que se me ha dado, para seguir profundizando un poco más en el tema de la concesión.

Muchas gracias, señor Alcalde.

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

**Concejala Sra. Laura Altamirano:** Buenos días con todos, compañeros concejales, ciudadanía, señor Alcalde.

Está claro que ningún texto es perfecto, pero estamos aquí en este debate para construir un Régimen Administrativo del Suelo que necesita la ciudad y que necesita la ciudad porque en muchas de las situaciones nosotros podemos aquí están legislando y otra cosa es lo que pasa en territorio, muy diferente; y, las personas que hemos tenido la oportunidad de caminar en ciertas zonas urbanas, ciertas áreas protegidas, laderas del Pichincha, Ilaló y otras áreas, nos damos cuenta que en el Régimen de Suelo y la planificación dice una cosa, dicen talvez que sean residenciales, otras que dicen que son protegidas, y otras dicen que son múltiples, por tanto; hay una incoherencia que se necesita corregir y para eso estamos aquí.

Entonces, lo que nosotros podamos aportar a este documento creo que es valioso y es bueno, más allá de ver las cuestiones de construcciones, como diría de intereses



particulares, creo que tenemos que ver los intereses de la ciudadanía y comenzar ya a normar esto en este documento y también en el campo.

En cuanto a la décima cuarta estoy de acuerdo con el concejal Fiallo, lo discutimos en el pre Concejo, y en cuanto a la décimo quinta que determinó el concejal Morales, considero que allí se debería señalar que sean obras, construcciones, no necesariamente funerarias o dirigido a algo, porque no podemos legislar para una sola actividad sino tenemos que legislar para toda actividad que esté en contraposición a los intereses de conservación de áreas protegidas.

Aquí es importante concienciar el hecho de que, solo por un ejemplo, las Laderas del Pichincha que es un área protegida, Pichincha – Atacazo, también es un bosque protector declarado hace más de 40 años por el Ministerio de Agricultura, en ese entonces validado por el INEFAN y después por el Ministerio del Ambiente, y dado también en esa época al Municipio de Quito para que se encargue de la conservación de las Laderas del Pichincha, caso error, porque por eso es que tenemos invasiones hasta lo más alto que ustedes puedan imaginarse, ya en la zona de Atacazo tenemos construcciones en un parque también que es metropolitano, Atacucho, tenemos unas construcciones que se están haciendo ahí y es área protegida, es bosque protector.

¿Cuál es el objetivo de tener un bosque protector?, ¿crear un bosque protector? Esta categoría establece que es para cuidar las fuentes hídricas, nuestra ciudad necesita cuidar las fuentes hídricas y no se ha hecho, tenemos cada vez más invasiones y se regulan, entonces, por favor dividamos ya en este cuerpo administrativo, como hemos conversado con Mauricio, que muy gentilmente accedió a nuestra reunión que fue en el despacho y sé que la mayoría de Concejales también lo han hecho; entonces, esta es la oportunidad ahora de normar y de ser coherente, lo que es en un documento y lo que después se tiene que aplicar en el campo.

Ahí señor Alcalde tiene que ver mucho la Agencia de Control, no más invasiones en las Laderas del Pichincha, cuidemos nuestras cuencas hídricas, es inaudito que nosotros tengamos que legalizar barrios donde nos dicen que la sala está en la mitad de una tubería de agua potable. Entonces, llamo a la conciencia de todos ustedes y con esa reforma la décimo quinta estaría de acuerdo, porque lo que abunda no estorba, y además se fortalecerían con lo que dicen las leyes nacionales sobre la conservación de áreas protegidas.

Gracias.



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

Quisiera simplemente también aportar con todo lo que se ha señalado. Me parece que la observación que hace el concejal Fiallo con respecto al artículo 6 es correcto, y por eso, cumpliendo la disposición de la Resolución 74, me permito proponer a la Comisión que se añada un segundo texto que diga:

*“Esta protección no será aplicable si contándose con la Licencia Metropolitana Urbanística correspondiente, no se ha notificado el inicio de obra dentro de su plazo de vigencia o si la garantía ha caducado”.* Es el un texto.

Luego, en la disposición reformativa quinta, propongo que se diga:

*“Refórmese el artículo 1.670 del Código Municipal vigente por el siguiente texto:*

*La Dirección Metropolitana Financiera transferirá a la cuenta de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMMOP, los fondos recaudados por concepto de la contribución especial de mejoras generada por inversiones en obras públicas, en los proyectos ejecutados del catálogo de proyectos para el desarrollo urbano. Estos recursos serán transferidos al órgano encargado de la operación urbana, en ambos casos, las transferencias se ejecutarán de acuerdo con las asignaciones del presupuesto municipal, salvo aquellos financiados con deuda cuyo servicio deba ser atendido por el Municipio”.*

La explicación está dada en que los fondos recaudados por la contribución especial de mejoras se asignan a la EPMMOP a través de asignaciones presupuestarias para inversión, lo mismo debería ocurrir en el caso del Operador Urbano. De igual manera, es lo adecuado que, si el Municipio se endeudó para financiar proyectos de la EPMMOP o de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, se conserve lo recaudado para pagar la deuda.

En la disposición transitoria cuarta se sugiere la eliminación, como lo hemos señalado, el procedimiento para el pago de áreas verdes ya está regulado por la Dirección Metropolitana Financiera, asimismo, el rubro para el ingreso de lo que se cobre por este concepto ya está creado en el sistema, y, en consecuencia, no es necesario crear un nuevo procedimiento para cobrar área verde.

Finalmente, en la disposición transitoria décimo primera, propongo el siguiente texto:



*“En el término de 30 días contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana de Gestión Documental y Archivos, desarrollará y emitirá los lineamientos técnicos para gestión documental y archivo de los procesos de Concesión Onerosa de Derecho”.*

Esas serían las últimas observaciones que he planteado.

Finalmente, la palabra la tiene el concejal René Bedón.

**Concejal Dr. René Bedón:** Muchas gracias señor Alcalde, algunos temas.

El primero, habíamos decidido en la Comisión no permitir edificaciones sobre rellenos de quebrada y no logramos colocar el articulado; en ese sentido, entendería yo, esa es una cuestión que tenemos con el concejal Juan Manuel Carrión, entendería yo que eso puede quedar para la Ordenanza Azul – Verde, que está tramitándose porque se había hecho en ese contexto, por eso no me voy a referir a eso.

En el artículo 924 tenemos la aprobación de trazados viales, en la aprobación de trazados viales se establece en el 924 que, la Empresa de Obras Públicas determina la necesidad de ejecutar una vía cuya planificación no se encuentra aprobada dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo, un Plan Urbanístico Complementario, deberá ser aprobado por el Concejo Metropolitano vía Resolución, esto contradice lo que habíamos resuelto señora Presidenta en la Comisión de Uso de Suelo, que por efectos de jerarquía normativa, cuando se vaya a reformar una Ordenanza tiene que ser vía Ordenanza; entonces, tendría que cambiarse el término “vía Resolución”, por el término: “Ordenanza”.

Luego, quiero referirme al anexo número cuatro Señora Presidenta, coincido con usted en el hecho de que del análisis normativo si es que un PUAE rompe normas técnicas de arquitectura, lo lógico es que se reforme vía Ordenanza, si es que no se rompe la norma técnica de arquitectura, naturalmente tendrá que hacerse vía Resolución.

Discrepo con el concejal Bernardo Abad en el sentido de que si no se aprueba vía Resolución se afectan los intereses de los privados; yo creería que no, porque como dijo la Presidenta, se ha demorado un año en la aprobación y probablemente se demore diez, quince, veinte años más y nunca van a obtener una Licencia Metropolitana Urbanística, porque básicamente una Resolución del Secretario de Territorio, por más que haya un PUAE de por medio, no va a poder romper la norma técnica de arquitectura que está vía Ordenanza.



Creo también que es importante aclarar un tema que lo hemos dicho varias veces acá en el Concejo Metropolitano, la Ordenanza del PUAE no genera derechos, lo que genera derechos es la licencia urbanística, y la licencia urbanística se va a dar con la aprobación de la nueva Ordenanza y esa nueva Ordenanza será justamente la que está regulándose en este anexo cuatro.

En el Seno del Concejo Metropolitano, en la Comisión de Uso de Suelo habíamos manifestado que para dar cumplimiento a las disposiciones de la Contraloría General del Estado que se debe ratificar o rectificar el tema de la Concesión Onerosa de Derechos, la Presidenta de la Comisión ha presentado un texto alternativo que me parece que no es perfecto pero que puede permitir que se puedan desarrollar el otorgamiento de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas. Sin embargo, en el anexo cuatro, señora Presidenta, sí veo que hay algunos temas que deben ser corregidos. En el numeral seis, por ejemplo, sugiero que se elimine el tema de las garantías y se ponga que:

*“El expediente administrativo que contenga los informes favorables para la aprobación del trazado vial del PUAE emitido por la Administración Zonal correspondiente, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, la Secretaría de Movilidad y demás entidades municipales competentes”.*

Es decir, deberíamos colocar dentro de los requisitos, el expediente administrativo con los informes favorables para la aprobación de los trazados viales, porque la Comisión de Uso de Suelo, como ustedes recordarán, en el seno de la Comisión habíamos decidido que, en los trazados viales serás parte de la Ordenanza de habilitación del suelo, en el numeral uno, en el numeral sexto, sería un requisito adicional.

En el procedimiento, se habla de que se debe archivar el proceso cuando no se ha completado los requisitos, me parece que sí podríamos incluir que el administrado pueda solicitar por una sola vez prórroga por el mismo término, es decir, diez días más para subsanar cualquier información, porque si no va a pasar que por cualquier motivo no presenta los requisitos y le van a archivar el proceso, sí debería haber un proceso para subsanar los errores que pueden haberse cometido.

En el numeral dos, asimismo, debería ser el informe debe ser favorable, el cual sea contar la propuesta de fraccionamiento. Luego, para dar viabilidad al tema que habíamos dicho de trazados viales, en el numeral tres debería decir que:

*“La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o quien haga sus veces, remitirá el informe justamente con expediente completo de la propuesta de fraccionamiento al*



*Concejo, para la respectiva autorización mediante Ordenanza para el otorgamiento de la Licencia LMU 10, previo informe favorable de la Comisión de Uso de Suelo, y en esta misma Ordenanza, el Concejo Metropolitano aprobará el trazado vial del PUAE”.*

Que es lo que habíamos acordado en la Comisión de Uso de Suelo, naturalmente, el numeral cinco debería eliminarse conforme a lo que usted había manifestado que, directamente la Ordenanza es la que va a habilitar, sin embargo, sí debería pedirse que en el momento que se da la Ordenanza se entreguen las garantías respectivas por parte de los interesados en estos temas.

Eso sería respecto al anexo cuatro, luego, respecto al anexo décimo segundo se había solicitado el tema de que conste como una condición el tema de que es no interseque con áreas protegidas, más allá de un informe que no interseque con áreas protegidas me parece que eso es vital para proteger el sistema nacional, y no solo el sistema nacional sino que debería haber informe, no solo de la autoridad nacional ambiental sino la autoridad ambiental local, porque las áreas protegidas son nacionales y locales; esa había sido mi propuesta inicial que no había sido acogida por la Secretaría de Territorio, simplemente se había pedido un informe de validación y naturalmente en aplicación de la Ley de Participación Ciudadana, yo había solicitado también que se incluya un proceso de socialización que esas habían sido mis propuestas, que han sido referidas por el concejal Fernando Morales.

Finalmente, respecto a la disposición décimo cuarta que es la que ha generado polémica, creo que es vital ir entendiendo lo que son los estándares de edificabilidad y urbanísticos, creo que este Concejo ha cometido un exceso al regular demasiado los estándares de edificabilidad, y se han producido fenómenos como el siguiente, que se ha pedido por ejemplo en estándares de edificabilidad, retranqueo hacia los cuatro lados de los edificios, lo cual, en ciertas zonas podría parecer lógico porque necesitan luz los edificios de abajo, entonces, tiene retranqueo a un lado, retranqueo en la parte de atrás, retranqueo en la parte de adelante para que todos los edificios tengan acceso a luz; pero resulta que hay ciertas zonas que no necesitan retranqueo, les pongo un ejemplo, en la avenida de los Shyris hacia adelante para qué necesitan retranqueo si tiene toda la Shyris y toda La Carolina, entonces, se pierde espacio de construcción; por lo tanto, la ciudad pierde competitividad, porque ese estándar de edificabilidad está establecido directamente en el PUGS.

Entonces, creo que no puede ser una norma general para todo el Distrito, creo que tiene que ser por zonas, no es lo mismo tener retranqueo en una calle que tiene cuatro edificios por los dados y otra calle que tenga una vía amplia y un parque como está el



Bicentenario, como está la Plataforma Sur, como está el parque La Carolina, en donde el retranqueo no es necesario en la parte de adelante, ¿Para qué? Si adelante tienes la avenida de los Shyris y adelante tienes el Parque La Carolina, ahí sí existe bastante luz, entonces, creo que esa debe ser una atribución de la Secretaría de Territorio, y por esa razón, le sugeriría señor concejal Morales y señora concejala Paulina Izurieta, que se ha hecho referencia a las disposición décima cuarta que se incluya un tiempo, yo diría que por ejemplo para tales efectos los objetivos de calidad de cada estándar entre urbanísticos de sustentabilidad, sean definidos en una norma técnica de aplicabilidad a desarrollar por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Me parece de la Secretaría es quien debería desarrollar esos estándares de edificabilidad y sustentabilidad, que en cada sitio del Distrito pueden irse cambiando, porque todo el Distrito es distinto, yo creo que este Concejo Metropolitano cometió un error al establecer estándares de edificabilidad para todo el Distrito y estándares de sustentabilidad para todo el Distrito, creo que pueden ir cambiando dependiendo de la zona que se quiera desarrollar, he visto estándares recientemente de un estándar súper interesante que no necesariamente tiene que ver con retranqueo, sino que los sitios en donde se habilitan más pisos le quitan los pisos en la zona baja y se abren zonas públicas; entonces, usted tiene una zona transparente hacia el edificio de atrás, donde tiene un gran espacio público y la construcción del privado arranca a partir del piso tres, con lo cual, el espacio público beneficia al edificio de atrás, son estándares que podían verse reflejados en esa norma, pero me parece importante que se coloque un plazo, podría ser de 90 días; y, esta me parece que no solo debe ser tarea de la Secretaría de Territorio, sino que además debe ser puesto en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y aprobada por el Concejo Metropolitano, cada vez que la Secretaría de Territorio establezca estos mecanismos dentro de este plazo de dos años que propone el concejal Morales y propone la concejala Izurieta, para el intercambio de estándares de edificabilidad y sustentabilidad, coincidiendo con el tema de que efectivamente no necesariamente los temas de edificabilidad, sustentabilidad tienen que ser fijos, sino que tienen irse moviendo dependiendo de la zona en la que estemos.

Finalmente un último tema señor Alcalde, en la décimo segunda, en los derechos adquiridos se encuentra un tema que me preocupa, no sé si podríamos ver la disposición general cuarta, se dice que hay derechos adquiridos, pero luego dice que eso no se aplica cuando hay el IRM y el ICUS, entonces claro, me parece que eso puede complicar el tema de los derechos adquiridos porque qué ocurre señor Secretario si en el supuesto de que ya arranca un trámite, usted inicia el trámite ya tiene los derechos adquiridos y en medio camino resulta que el ICUS estuvo mal o el IRM estuvo mal, porque a veces pasa no que



no coinciden y en ese momento le mandan a pedir otro IRM y le mandan a pedir otro ICUS; entonces, en ese momento pierde los derechos adquiridos por el simple hecho de que el Municipio cometió el error de no colocar bien los nombres del propietario, no colocar bien el número de predio; entonces, me parece que la redacción tiene que ser mejorada en el sentido de que el ICUS y el IRM no sean los que impidan que los derechos adquiridos se vean efectivizados para un constructor o un propietario que ha presentado ya su trámite y que le haya salido el ICUS o el IRM por algún error del propio Municipio, mal otorgado.

Eso deberíamos corregir, gracias señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Punto de información, treinta segundos, concejal Bernardo Abad.

**Concejal Sr. Bernardo Abad:** Treinta segundos, voy a insistir ante este Concejo y ante la opinión pública de Quito.

Insisto, señora Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo completo mi moción, que las Ordenanzas de autorización de fraccionamiento, que básicamente son dos o posiblemente dos porque no hay más, no podrán modificar los términos en que se aprobaron los PUAE's, esto va a generar inseguridad jurídica, esto va a hacer que a todas luces inversionistas locales, inversionistas extranjeros de otras ciudades no quieran invertir aquí porque no habrá seguridad jurídica, insisto en esto señora Presidenta por favor acoja, porque esto nos va a dar seguridad jurídica si usted lo acoge.

Gracias.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** ¿No sé si la concejala Analía Ledesma va a intervenir? Por favor, concejala Analía Ledesma.

Un momento porque veo que el señor Fierro pide la palabra, señor Secretario, por favor informe al respecto.

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

De acuerdo al artículo 461 del Código Municipal codificado que trata sobre la reunión de consenso, se hizo la reunión de consenso una vez que se aprobó para segundo debate, y en esa reunión los acreditados a Silla Vacía delegaron a quién va a ejercer el voto y a la persona que intervendrá ante el Concejo Metropolitano, por lo tanto, puede intervenir a



nombre de todos los acreditados a Silla Vacía el señor que les acompaña en el estrado de la Secretaría, arquitecto Patricio Montalvo.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Por favor, punto del orden para el concejal Luis Reina.

**Concejal Luis Reina:** Estoy equivocado bajo mi comprensión, se califican tantos cuantos solicitan ocupar la Silla Vacía y no quedan inhabilitados y no están obligados a delegar, esta es mi comprensión. Primera cosa.

Segunda cosa, cuando hay más de uno la diferencia es que no tienen derecho a voto, pero no pierden su derecho a intervenir, esta es mi preocupación frente al pedido de la palabra del señor Fierro, que entiendo está debidamente habilitado a ocupar la Silla Vacía.

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

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

La Ordenanza que se tramitó en este periodo en la Comisión de Participación Ciudadana reformó algunas disposiciones respecto de la participación de la Silla Vacía.

El artículo 461 del Código Municipal a la letra dice:

*“Reunión de consenso. - En el caso de que existan dos o más acreditados a ocupar la silla vacía en las sesiones del Concejo Metropolitano, el presidente o presidenta de la Comisión respectiva convocará a una reunión de consenso posterior a la aprobación del informe de la Comisión para la aprobación del acto normativo por el Concejo Metropolitano de Quito. En la referida reunión, quienes hayan sido acreditados a ocupar la silla vacía, llegarán a un consenso sobre el voto y designarán a la persona que intervendrá ante el Concejo Metropolitano de Quito.*

*En el caso de mantenerse el disenso entre los acreditados, se escogerá un representante por cada posición, en caso de disenso podrán actuar únicamente con voz e intervendrán exponiendo su posición al respecto, ante el Concejo Metropolitano de Quito”.*

Señor Alcalde, señores concejales, en el expediente de ese Proyecto de Ordenanza, consta el acta de consenso en que los acreditados oportuna y debidamente por Secretaría



General para que ocupen la Silla Vacía, han delegado para ejerza el voto e intervenga ante el Concejo, al señor arquitecto Patricio Montalvo.

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

**Concejala Dra. Brith Vaca:** La semana anterior sí se les dio paso a los acreditados a Silla Vacía para que expongan; entonces, sí sería bueno también escuchar la presencia del Arquitecto, necesitamos escuchar todos los criterios.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Fue en primer debate.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Señor Alcalde, la participación de los acreditados a Silla Vacía es de todos en igualdad de condiciones hasta antes del acta de consenso, en el primer debate como fue la semana anterior intervinieron los acreditados a Silla Vacía, hoy estamos en otro momento procesal y en este estado corresponde intervenir a quienes los acreditados a Silla Vacía hayan designado como su representante para que intervengan ante el Concejo, conforme consta de un acta que está debidamente suscrita por los señores acreditados a Silla Vacía.

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

**Concejala Mgs. Analía Ledesma:** Gracias Alcalde, compañeras, compañeros Concejales.

Si bien es cierto, esta tarde estamos convocados a hablar de lo que realmente es importante para la municipalidad, es la competencia sobre el uso del suelo, sobre la regulación y es lo más importante para todos; sin embargo, a mí me llama la atención nuevamente la premura y la falta de socialización extensiva con las vecinas y los vecinos, ya en el tema del PUSG se nos habló que existirían socializaciones justamente para este presente instrumento y todavía me sorprende porque, por ejemplo, en el barrio de AIMESA los vecinos tienen problemas con la legalización de los predios a causa de los retiros del eje vial por la línea férrea.

Como este, hay muchos problemas en toda la capital, eso es por citar un solo ejemplo, lo habíamos conversado con usted señor Secretario de Territorio y estos son temas que están inconclusos, sin resolver e incluso habíamos conversado que podía ser a través de



una Ordenanza o de otro instrumento legislativo; sin embargo, estamos aquí nuevamente para aprobar un instrumento que podría ser sensible de favorecer, como lo mencionaban otros compañeros Concejales, a otros grupos inmobiliarios en detrimento de favorecer a las vecinas y los vecinos. Nosotros como Concejales estamos llamados a legislar para todo Quito, no solo para ciertos grupos que, en este caso, podrían incluso beneficiarse con otro tipo de Concesiones Onerosas de Derechos, qué famoso es el COD.

Señora Presidenta si me podría poner atención, le agradecería porque es para usted las observaciones y también al ex Presidente de la Comisión de Suelo que deben tener ya muy a punto la Ordenanza; sin embargo, nosotros, al menos yo, no tengo el documento final que se conversó en el último pre Concejo, talvez la Comisión de Suelo está muy al tanto de lo que está sucediendo; sin embargo, pienso que la planificación de la ciudad tiene que ser para todos, y no puede existir, usted bien lo sabe, justicia específica y derecho específico para ciertas personas y no para otras, sino que se trata es que aseguremos la calidad y el mejoramiento de las condiciones de vida para todas y todos; por eso desde la lógica me llama la atención todavía no sé, he escuchado a otro señor Concejel que ya tenía otro número, este artículo 6; a mí no me ha llegado esta versión, este famoso artículo 6 con respecto a la temporalidad o que se deje a los permisos, qué sé yo, 50, 100, 10 años, si es que alguien tenía permiso para construir en el Ilaló por ejemplo, y como tengo un permiso de hace diez años sigamos construyendo en el Ilaló.

Sorprendente o no, pienso que esto no es seguridad jurídica, esto ya es seguridad a la naturaleza, seguridad al ambiente, es el derecho de la ciudad, estamos ya hablando de palabras mayores, sin embargo, aquí se habla de la seguridad jurídica, no sé si de ciertos constructores o de ciertos promotores, no estoy en contra de la inversión, obviamente me parece muy bueno siempre y cuando, a través de los grandes capitales, se beneficie y se haga justicia social con este famoso COD - Concesión Onerosa de Derechos.

Esto debe tener una temporalidad, al igual, que por ejemplo, los famosos PUAE's que sí existen, si desaparecen no sé qué es lo que va a pasar, el señor Secretario de Territorio con un acto administrativo cambia, modifica, hace, esto tiene que pasar por Concejo en el caso que haya o no haya, no es una cuestión de que esté talvez a gusto el Secretario, sin ánimo de ofenderlo señor Secretario, puede que ahora estemos en un buen momento la Secretaría, puede que mañana no, puede que estemos hipotecados a las inmobiliarias o pueda que estemos hipotecados a los vecinos, lo cual me daría mucho más gusto.

Muchas gracias señor Alcalde.



**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Señora Presidenta de la Comisión por favor, qué acepta, qué no acepta.

**Concejala Mónica Sandoval:** Muchas gracias señor Alcalde, colegas Concejales.

Es bien cierto que este es un instrumento absolutamente necesario para la planificación de la ciudad, sin eso el Plan de Uso y Gestión de Suelo no tiene ningún sentido, de hecho, no ha sido puesto todavía en vigencia sino es con en el Régimen Administrativo del Suelo.

No es una norma fácil, es realmente bastante extensa, contiene muchísimos elementos de orden técnico, pero los procesos de socialización han sido extensos, realmente la participación de los representantes de la Silla Vacía y de los representantes de la sociedad civil han ido elementos que han permitido mejorar la norma, mejorar y creo que alguna manera importante, pero como en todo no se puede acoger todo lo que se propone, hay algunos disensos, algunos consensos y finalmente llegamos a este texto final.

Le había pedido al señor Alcalde que, hagamos una reunión previa denominada pre Concejo, para que pudiéramos discutir sobre los temas álgidos que tiene esta esta normativa, y creo que la reunión que fue la semana pasada se discutió bastante, se llegaron a algunos consensos respecto de qué debe quedar o no debe quedar en la norma.

Tengo algunas observaciones también ya de varias lecturas que vamos haciendo al Régimen Administrativo del Suelo, creo que son importantes decir. La primera y voy a ir señalando porque algunas de esas son las que ustedes han planteado. La primera, en la disposición general séptima habla de los anexos, habla del anexo uno, del anexo dos, del anexo tres y debería constar el anexo cuatro; en los términos y condiciones que se había propuesto aquí, es decir, un solo proceso normativo para la aprobación de las ordenanzas y ni un solo proceso más.

Lo otro, eliminar la disposición general décimo cuarta porque está demás. La siguiente, eliminar la disposición general décima quinta, y ahí hay un antecedente que fue discutido bastante en la reunión del pre Concejo, referente a que estas normas ya constan en el PUGS y colocarles aquí primero sería reiterativo, y segundo, sí estaría de acuerdo a lo que hablamos muy largamente en esa sesión de pre Concejo, era como legislar para un caso específico, para un tema específico. Entiendo las motivaciones que tiene el concejal René Bedón, la concejala señora Vicealcaldesa también, respecto de colocar los cenizarios y también la concejala Altamirano, sin embargo, esto ya lo vimos y lo vimos



con el PUGS, viendo cada una de las disposiciones considero innecesario, siendo la ponente de esta norma, no voy a aceptar esa observación.

La siguiente. La disposición reformativa décimo segunda hay un texto alternativo que presentó el concejal Bernardo Abad, que me parece que recoge algo que no se había recogido en la norma y que es las disposiciones de la ordenanza de simplificación de trámites, donde hay una disposición específicamente para los proyectos de vivienda, no dice de vivienda de interés social sino de vivienda, en aquellos que la norma con la que se aprueba el proceso, son las que siguen hasta la finalización del proyecto y esto es con la entrega de escrituras, eso está ya adjunto a la propuesta que hoy en la mañana presentó el concejal Bernardo Abad, y que yo acojo.

El concejal René Bedón había solicitado en esta misma disposición el tema de los IRM, pero no le logró encontrar, pero me parece de absoluto sentido común lo que colocó respecto de que si hay una actualización que deba hacerse, obviamente está en nuestra cancha y no en cancha del administrado, por lo tanto, es de justicia que tenga la protección de derechos si ha habido este problema con el IRM, entonces, creo que es a más de todo sentido común, no le podemos culpar al administrado por los errores en los que incurre la municipalidad, esto atendiendo al artículo 22 del COA.

La siguiente. En la disposición reformativa décimo novena hay que corregir el Concejo Metropolitano es el único Concejo que es con “c”, no con “s”, por favor sírvase corregir en la décimo novena y nos debe helado a todos por eso.

En la disposición transitoria cuarta. El señor Alcalde había solicitado la eliminación de esta disposición transitoria cuarta, toda vez que ya hay un procedimiento respecto de las áreas verdes en los Asentamientos; sin embargo, también atendiendo la observación del concejal Collaguazo, hay que completar esto de acuerdo a las disposiciones de la transitoria décimo catorce del COOTAD, que es únicamente la exoneración de las áreas verdes, se da no solo con la calificación, sino lo que dijo el concejal Collaguazo, es decir, donde no se hayan previsto estas áreas verdes; y, la disposición décimo cuarta dice claramente lo siguiente:

*“En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes podrá disminuirse gradualmente según su consolidación”. Entonces, hay que atender al tenor literal del artículo. “(...) a través de los cambios en la ordenanza, en tal caso, previo a la adjudicación de los copropietarios, compensarán pecuniariamente el valor catastral del faltante de áreas verdes”, ahí viene la excepción,*



*“excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declaradas de interés social” y ahí viene lo que dice el concejal Collaguazo, “en el que no se haya previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley serán exonerados de este porcentaje”.*

No es por la declaratoria de interés social que se exoneran sino porque no se haya previsto en el Asentamiento esta contribución, entonces, ahí hay que completarle con lo que dice la parte final de la transitoria décimo cuarta del COOTAD.

La siguiente. La disposición transitoria sexta, que habla de lo que decía la concejala Chalá respecto del Plan Maestro de Espacio Público, la transitoria dice:

*“Dieciocho meses contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, el órgano responsable de territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con los órganos municipales correspondientes, elaborará el Plan Maestro de Espacio Público, para la aprobación del Concejo Metropolitano”.*

Nosotros tenemos un Manual de Espacio Público, bueno, lo que pasa es que hay tantos estudios, consultorías hechas por brillantes funcionarios que pasaron por la Secretaría, que no sean malos, recojan todo eso y en tres meses emitan el Manual del Espacio Público, no puede ser que a la siguiente Administración, quien sea que esté sentado presidiendo esta Sesión, todavía le toque conocer recién el Manual del Espacio Público, cuando está a mitad de periodo, tienen tres meses y le aseguro Mauricio que hay brillantes profesionales que pasaron por ahí que tienen muy buenas ideas y que dejaron esas ideas en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda respecto del Plan Maestro del Espacio Público. Le estoy pidiendo que el plazo, baje de dieciocho meses a tres.

La disposición séptima:

*“En el término de 120 días contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, deberá expedir vía resolución, el instructivo que contiene el procedimiento para la ejecución de la enajenación forzosa por subasta pública, de los lotes cuyos propietarios no se adhieren a la ejecución de la unidad de actuación urbanística”.*

Esto en mi muy modesto criterio profesional, es confiscatorio y atentatorio a los derechos constitucionales, especialmente a aquellos de propiedad, por lo tanto, si bien me decían que está en la ley no podemos repetir los errores. Creo que el Municipio que en 120 días a través de la Empresa de Hábitat elabore un Reglamento para subastar la propiedad privada además forzosa y una serie de cosas, yo creo que ésta normativa no debería



estar, y en tanto en cuanto nosotros todavía no tenemos proyectos ahí. Entonces, considero que no debería ir esta norma.

La siguiente es la octava, y esto tiene que ver con lo propuesto por la concejala Amparito Narváez respecto de las auditorías para las entidades colaboradoras, voy a suscribir sus palabras, nadie les ha tomado aquí la lección a las entidades colaboradoras de cómo están aprobando o emitiendo sus Licencias o sus certificados de conformidad más bien dicho, considero y así propongo que:

*“En el término de 30 días a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la AMC deba emitir mediante la resolución, el proceso de auditoría para verificar el cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas en la emisión de certificados de conformidad por parte de las entidades colaboradoras acreditadas para el efecto, de oficio o por pedido de las autoridades administrativas otorgantes de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas. Los resultados de estas auditorías serán presentados al pleno del Concejo dentro del primer trimestre de cada año”.*

Debemos saber cómo están actuando las entidades colaboradoras, y nosotros conocer sobre esos informes de auditoría. Creo que con eso estamos cumpliendo con lo requerido por usted.

La siguiente, la novena:

*“En el término de 90 días contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, el Alcalde Metropolitano o su delegado, deberá reformar la resolución A010-2010 del 19 de marzo de 2010, a fin de que se adecue a lo previsto en la presente ordenanza”.*

Entiendo que esta Resolución, no sé si está mal la fecha, pero bueno, la Resolución a la que hace referencia, es el orgánico funcional del Municipio de Quito para que se adecue a la institucionalidad que mediante esta Ordenanza se está aprobando, porque hay una unidad de trazados viales, porque hay una unidad de regularización y algunas cosas más que se están poniendo mediante esta Ordenanza y yo quiero proponer más bien que esta disposición transitoria novena, de acuerdo a lo que usted también ha conversado con los funcionarios municipales, que:

*“En el término de 30 días”, porque ya lo tienen listo, “contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, el Alcalde deberá presentar para conocimiento del Concejo Metropolitano, la resolución sustitutiva de la Resolución No. 010 que contiene la estructura orgánica del Distrito Metropolitano de Quito con todos sus anexos”. Esto a fin de que se ajuste a la norma estipulada en esta Ordenanza.*



Con eso, tenemos en el Orgánico que usted ya lo tiene listo según se había manifestado en una reunión anterior, pero si no es 30 días señor Alcalde, porque hay que adecuar.

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

**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Una cosa presidenta.

Esa Resolución no es del Orgánico, sino solamente de la creación de la Unidad Regula Tu barrio, ya en esta Ordenanza le estamos dando algunas atribuciones a la Unidad.

**Concejala Mónica Sandoval:** Lo que pasa es que, si no se hace con todo el orgánico, el instrumento que ya tienen listo el señor Alcalde y que ya tiene me parece listo Recursos Humanos, tendría que adecuarse nuevamente y volveríamos a foja cero.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Vamos 60 días.

**Concejala Mónica Sandoval:** Siguiendo, décima cuarta.

Esta es la más complicada y polémica de todas las disposiciones me parece, la disposición décima cuarta me parece que el señor Secretario tiene un texto que había trabajado, entonces, entiendo que hay un texto, esto ha sido propuesto por la concejala Izurieta, yo creo que siendo éste el único tema pendiente deberíamos chequear cuál es el texto que tiene el señor Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, respecto de este proyecto normativo.

Gracias señor Alcalde.

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

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

Como vemos aquí toda la complejidad de lo que estamos tratando, yo creo que necesitamos mayores voces para que se puedan escuchar, y apelo a su sensibilidad señor Alcalde y del señor Secretario para que puedan las personas que hacen uso de la Silla



Vacía, dar su criterio nada más, que no voten, porque nos daría a lo mejor algunas luces adicionales de lo que estamos tratando.

Estamos en un tema sumamente importante para la ciudad, de lo que pase hoy día se aprueba el PUGS también, es decir, eso es algo que está muy relacionado y tenemos hasta para adecuar hasta el 15 de diciembre algunas cosas que posiblemente se den, les pediría de la manera más comedida y cordial que se pueda escuchar a las diferentes voces de la Silla Vacía para que tengamos un mayor criterio.

Solamente eso les pediría como un aporte más para que podamos tener mayores claridades, si es que es factible señor Alcalde, señor Secretario.

Gracias.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Señor concejal Marco Collaguazo.

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** Un tema que se ha insistido bastante.

Los PUAE's, aprobado mediante ordenanza un PUAE solo puede ser cambiado por otra Ordenanza reformatoria o como lo puedan plantear, porque según la normativa los datos no dan derechos, no constituye un derecho, es facultad del propio Municipio cambiar el uso, cambiar la ocupación del suelo, cambiar la edificabilidad, caso contrario sería un caos que cuando ya se apruebe determinado instrumento no tenga capacidad el propio Municipio de reformarlo. Pero, si ya se aprueba la habilitación del suelo, en este caso, haciendo la división, subdivisión, ahí sí hay derechos adquiridos de las personas, ahí no se podría cambiar; pero mientras tanto, sí se puede cambiar en base de la potestad que tiene el propio Municipio.

Señor Alcalde, quisiera hacerle una pregunta respecto de lo que manifestó de los recursos provenientes las contribuciones especiales de mejoras, por la rapidez que usted manifestó no se entendió. Si el Municipio se endeuda para realizar una obra, que se yo una vía, se endeuda, es el propio Municipio Central el que tiene que pagar esa deuda, la contribución especial de mejoras según lo que manifestó, lo proveniente de ahí se va a la EPMMOP en este caso, y ¿Cuál es la propuesta?, ¿que esa contribución especial de mejoras se vaya a Hábitat y Vivienda? Así lo entendí yo, si estoy equivocado es por la rapidez que manifestó el señor Alcalde.

¿Cómo es? Que se aclare cómo es ese asunto, estamos claros que el Municipio para construir se endeuda, el Municipio Central se endeuda y de ahí se recupera la inversión,



digamos mediante contribución especial de mejoras, pero cómo es el tema que planteó el señor Alcalde.

Hasta ahí mi intervención.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Le voy a pedir al Administrador que le dé con detalle.

**Mgs. Freddy Erazo Costa, Administrador General:** La propuesta del señor Alcalde, es que la contribución especial de mejoras sea transferida a al EPMMOP bajo el considerado de que no sea un valor en el cual se haya endeudado el Municipio, si el Municipio es el que se ha endeudado, tal como leyó el señor Alcalde, esos fondos se quedarían en la planta central del Municipio para cubrir esas obligaciones.

Solamente en el caso de que la EPMMOP haya hecho una obra con presupuesto de la EPMMOP, evidentemente, y por eso nosotros estemos recuperando, eso se le mandaría a la EPMMOP.

Esa es la propuesta del señor 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.

Es de particular importancia desarrollar la capacidad rectora sobre la planificación de la ciudad, la capacidad rectora del Municipio para que no sean intereses particulares los que decidan cómo crece, cómo se desarrolla la ciudad.

Estamos viviendo un momento de transición a la aplicación de este Régimen que estamos debatiendo, la LOOTUGS y la propia Ley Orgánica, seguro que no tenemos herramientas perfectas, veo con preocupación el tema de la seguridad jurídica para los PUAÉ's, y allí me preguntó, ¿Podrán o no podrán ejecutar los fraccionamientos? Y el rato que aprobamos el PUAÉ es que sí deben ejecutarse los fraccionamientos. Esa es la primera certeza que tienen que tener, sí deben aprobarse los fraccionamientos.

¿Cuál es el procedimiento? Le soy franco, están hablando, yo conocí un anexo cuatro, hoy están hablando de un anexo cuatro que lo incorporan y que no lo he conocido, por eso no me resulta fácil mantener la necesidad de incorporar ese anexo cuatro, por eso es



que esa disposición tiene que ser lo suficientemente flexible, creo que hay que mantener la disposición, creo que hay que dejar la certeza de que podrán hacer los fraccionamientos, para mi manera de ver es sumamente importante, pero ese anexo tal como estuvo originalmente no se puede mantener y no me puedo pronunciar, por eso pido que no se incorpore ningún anexo porque yo no he conocido, no lo estoy conociendo y lo han traído a este momento. Primera cosa.

Segunda cosa, me parece complejo transar edificabilidad máxima con sostenibilidad, me parece complejo, creo que hay que dar unos incentivos a la sostenibilidad, que no necesariamente deben ser edificabilidad, pero no hemos debatido y por lo menos queda el espíritu de que sea la sostenibilidad, no la que aplicaron antes, no, porque ese es el que nos pone a la defensiva, pero creo que estamos legislando hacia futuro y la sostenibilidad del futuro no la podemos condenar por el abuso de la sostenibilidad del pasado, no tenemos por qué condenarla y creo que esta disposición décima cuarta transitoria, el espíritu es premiar, es facilitar una sostenibilidad como debe ser, y por eso saludo lo que lo que está y creo que debiera mantenerse esta décima cuarta transitoria. Repito, en términos de motivar, incentivar la sostenibilidad hacia futuro.

Aquí no estamos saldando las irregularidades del pasado, por eso adquiramos objetividad y miremos como esta ventana para generar un tipo de estímulos, no podrá ser perfecta, pero me parece interesante.

El otro aspecto que quiero insistir es sobre los Asentamientos Humanos de Hecho, se prioriza, se hace un inventario, personalmente he vivido tres etapas, antes de que exista Regula Tu Barrio donde regularizábamos ocho barrios por año y necesitábamos 200 barrios para regularizar, me voy a preguntar lo que me sé preguntar siempre, ¿Por qué existen Asentamientos Humanos de Hecho?, ¿porque al pueblo le gusta vivir sin agua, sin luz y sin obras de infraestructura básica? Falso, porque no hay una oferta de vivienda de interés social y tiene que buscar la solución, entonces, por eso ojalá con esto fortalezcamos la política de oferta de vivienda de interés social previamente planificada, ejecutada, cumpliendo todos los estándares urbanísticos y que requiere la calidad del buen vivir.

Decía que he vivido tres etapas, donde se regularizaban ocho barrios por año y necesitábamos 200 para regularizar los ya existentes. Aquí se me viene a la memoria otra cosa, ¿Qué pasa con la regularización de las construcciones informales? Hay la Ordenanza, no sale el Reglamento, ¿a quién no le interesa regularizar? Creo que debemos ponerle bastante asunto y es parte de la reglamentación, a mi manera de ver.



Después pasamos cuando creamos la Unidad cien barrios por año, barrio por barrio, y hoy estamos pasando a otra etapa, creo que hay que estudiar cómo regularizamos todos los que están debidamente inventariados, parar este proceso y entrar en un proceso de moratoria de regularización, pero hay que solucionarles a los que ya existen y hay que generar unas facilidades para en paquete regularizarle. Estoy invitando a una cosa que no puede ser fácil, pero este siento que este es el concepto de que debemos avanzar.

Por eso, estoy pensando el 596 del COOTAD manda a regularizar los Asentamientos que estén en predios que sean municipales producto de procesos administrativos, ¿Qué son? Coactiva, eran privados, fueron sancionados y vía coactiva pasaron a ser municipal, y ahí el 596 es expreso, yo quiero simplificar y que conste aquí, que diga que le corresponde al proceso administrativo una autorización de inicio del proceso de regularización, que es un poco el requisito para decidir sobre los bienes municipales y con eso facilito eso. Uno.

Dos, no podemos en el Proyecto se incluyó la exigencia de requisitos drásticos referentes al número de lotes y consolidación, yo quiero que, si bien es dicho que se va a sacar mediante norma técnica, quiero que quede expresamente a eso, y que, sea con norma técnica pero que se mantengan las exigencias que actualmente se las viene aplicando. Si bien es cierto, comparto con la concejala Brith Vaca, ojalá tuviésemos que todos los barrios tengan espacios públicos, áreas verdes, áreas de equipamiento, pero la realidad es necia y felizmente el COOTAD en el décimo catorce establece la posibilidad de la exoneración...

(Continúa intervención fuera de micrófono).

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

Punto de información concejala Amparito Narváez.

**Concejala Sra. Amparito Narváez:** Gracias señor Alcalde.

Quisiera pedirle a la Presidenta de la Comisión, que pueda reconsiderar mi propuesta que le hice hace unos minutos, en el sentido de que se pueda en el artículo 2.113 en auditoría periódica de los requisitos de acreditación de las entidades colaboradoras, se puede incluir: "*auditoría técnica*", también señora presidenta.

Si es que es posible me pueda acoger esta observación.



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

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

Deberíamos tener un texto porque es un agregado al artículo que usted ha mencionado, entonces, lo que debería proponer usted es, agréguese al artículo tal: "*auditoría técnica*" o la palabra: "*auditoría técnica*", porque ya deberíamos tener la construcción de este artículo para proponer.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Punto de información, Vicealcaldesa Brith Vaca.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Solo quiero clarificar, como he sido nombrada.

Estoy en contra de eso y no porque esté en el COOTAD quiere decir que está bien una exoneración, insisto, si esa norma está mal hecha porque se va en contra de los derechos de la naturaleza también, y como hice énfasis, en garantizar una hábitat digno y seguro para los habitantes del país y del Distrito Metropolitano de Quito, y sé que es necesario hacer esos cambios, pero no podemos seguir replicando los mismos errores por más que esté en la norma superior, y creo que este era un momento para poder corregir esos errores y no podemos sin que el Distrito Metropolitano de Quito cumpla con su obligación de promover la vivienda de interés social, pero no a desmedro de no cumplir con otros artículos de la Constitución, donde establecen que debe ser el derecho de las personas, las colectividades y la naturaleza, y eso va en detrimento mismo del ser humano.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene el uso de la palabra el concejal Fernando Morales, segunda intervención.

**Concejal Abg. Fernando Morales:** Gracias Alcalde.

Por favor solicito se proyecte la propuesta del artículo 6, porque también requiero a la señora Presidenta de la Comisión se aclare si se tomó en cuenta la sugerencia de la Secretaría en la división que hizo del artículo 6, en donde también se planteó la transitoria innumerada o se mantiene el artículo 6, justamente para poder tener claridad del texto que se va a votar.



Mientras se proyecta el artículo 6, por favor, quiero profundizar rápidamente porque parece que hay una confusión. El espíritu del artículo 6 no busca generar ningún tema ampliatorio, ningún tema modificadorio, y no busca exonerar ningún tema de concesión onerosa, el espíritu del artículo 8, y parece que se ha generado una confusión con la misma Secretaría, porque hizo la propuesta de dividir el artículo que hasta en eso públicamente expresé que podríamos estar de acuerdo, es que, personas que hayan sacado permisos constructivos, independientemente, no estamos hablando únicamente solo en pandemia, podemos hablar 2004, 2008, 2007 que iniciaron, que construyeron y tenían tres pisos y solo hicieron uno, no estamos hablando de las personas que tienen recursos para cavar edificios gigantescos, estamos hablando de las personas que menos recursos tienen, que sacaron un permiso, sabemos que Quito crece en la informalidad.

El Alcalde ha propuesto una ordenanza para la regularización de las construcciones informales, había ya una ordenanza anterior de regularización de las construcciones informales, tenemos un grave problema, no solo que la Agencia de Control en los últimos periodos no ha podido controlar esto, sino que Quito crece en la informalidad, y a las personas que han sacado permisos, que han sacado Licencias constructivas pero que no han tenido los recursos para acabar su proyecto, no le estamos dando aquí una alternativa con claridad, algo muy sencillo es el artículo 6 que podría recibir alguna modificación donde se pueda aclarar que aquí no tiene nada que ver con lo ampliatorio, con lo modificadorio, y asimismo con la concesión onerosa, pero sí deberíamos entender el espíritu del artículo 6 tal como está planteado; y, hay un error en ese artículo porque se estaría haciendo hincapié en el tema, si es que la licencia está vigente.

En este artículo, lo que yo sugiero presidenta, es que:

*“El proyecto constructivo que en cumplimiento de una norma anterior haya obtenido una autorización administrativa de edificación, podrá ejecutar la totalidad del proyecto”.*

Ahí podemos ponerle el espíritu que habló el señor Alcalde, si es que está de acuerdo también la señora Presidenta, siempre y cuando haya iniciado la construcción se podría poner para que de alguna manera tenga claridad de que estamos hablando de un proceso iniciado, o podríamos dejarlo simplemente ejecutar el Proyecto, en consecuencia, se cortarían la parte durante el tiempo de vigencia de la Licencia porque ya no está vigente, en consecuencia, se habilitaría la Licencia de Autorización Metropolitana y ahí puede ser independiente, un año, dos años, tres años, lo lógico sería el mismo tiempo que le dieron a la Licencia, porque había normas técnicas que se cumplieron, porque se ajustaron justamente a lo que manda el Municipio, no hay necesidad de poner seis años, doce años, quince años, las mismas normas técnicas de ese momento aparentemente



según el Secretario serían tres años para notificar el inicio del proceso constructivo, tres años para terminar el proceso constructivo desde la notificación de inicio que podrá extenderse por una sola vez, que asimismo también se puede hacer con la Licencia anterior hasta por tres años adicionales, de conformidad a lo establecido en la normativa metropolitana sobre el licenciamiento.

Estamos poniendo exactamente lo que dice la normativa metropolitana en este tema.

*“En consecuencia, el o los inmuebles que hayan obtenido una autorización administrativa de intervenciones constructivas mayores, en una o varias etapas, podrán ejecutar la totalidad del proyecto según lo autorizado en el acto administrativo correspondiente”.*

Ahí estamos diciendo, solo puede acabar de hacer lo que fue autorizado, no le estamos diciendo nada de ampliatorio, modificatorio, nada de Concesión Onerosa, estamos diciendo:

*“Señor usted sólo pudo hacer un piso de los tres, señor usted puede continuar; para lo cual”, esta parte si es importante: “deberán notificar el reinicio del proceso constructivo a la entidad de control municipal para la continuación de la ejecución del proyecto de edificación”, y ahí va la parte tal como está expuesta: “se exceptúan de esta protección los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la seguridad de los habitantes”.*

La última cosa Alcalde, esto por favor quisiera aclarar en el debate y consultar a la señora Presidenta cuál es la decisión que ha tomado sobre la disposición transitoria décimo cuarta, porque en un momento determinado hubo una propuesta, hubo una sugerencia del concejal Bedón y no tenemos claridad de cómo quedaría ese texto.

Esas dos cosas, Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Sobre la sexta, además, había propuesto un texto que decía y que va en la línea:

*“Esta protección no será aplicable si contándose con la Licencia Metropolitana Urbanística correspondiente, no se ha notificado el inicio de obra dentro de su plazo de vigencia o si la garantía ha caducado”.*

Concejal Fernando Morales.

**Concejal Abg. Fernando Morales:** Alcalde.



Sobre este punto justamente que lleva el mismo espíritu, pero el vecino va y saca la Licencia, con la Licencia construye, ya con la Licencia el vecino no hace un oficio y regresa y dice: *"voy a iniciar la construcción"*, va, saca la Licencia, ese es el inicio de obra Alcalde, entonces, el texto puede contradecirse.

Aquí lo único que hacemos es con el artículo es si tiene Licencia, si tuvo permiso, ese es el habilitante para construir, porque no va el vecino a notificarles de nuevo al Municipio, con mi Licencia señores Municipio voy a construir, ya con el permiso construye; entonces, puede haber una contradicción Alcalde.

Esa precisión nada más.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:**  
Audio para la Vicealcaldesa Brith Vaca.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Este era un tema que lo tratamos en el pre Concejo, y esto entiendo que es el texto que se trabajó con la Procuraduría que hacíamos esa pregunta, pero igual, me surge la inquietud que si hay que dar un tiempo también para los procesos que supuestamente se dieron en algún momento un permiso y no se construyó nada, eso habíamos hablado, es como el caso de Carretas que, con una normativa del año 92 ahora quieren construir al frente de Carretas, pese al conflicto que al momento tenemos.

Entonces, quieren adaptar ese permiso para construir en base a esas condiciones, pero ahora tenemos otras condiciones, entonces, eso ya tenía que haber sido extinguido o haber tenido un tiempo y si no construyeron en este momento, volver a hacer todo el proceso, eso también se quedó, la pregunta es si se contempló casos como esto, esto es para que terminen la construcción, porque hablábamos que también hay un montón de construcciones inconclusas, pero también no veo si se estableció un régimen sancionador para aquellos que dejaron, para los que no iniciaron no, pero hay que poner el límite, hasta qué tiempo, si no inician ya se extingue el permiso, y para los que construyeron y no concluyen también hay que poner un tiempo y sanción, para que eso puedan dinamizar.

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

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



Por favor señor Secretario, quiero que previo a aceptar o no la propuesta del concejal Morales, usted pueda revisar lo establecido en el artículo 1.910 del Código Municipal, respecto de si solo la obtención de la LMU 20 que es solo edificación, no estamos hablando de habilitación del suelo, de acuerdo a lo que dice la señora Vicealcaldesa, son casos distintos, esto solo es habilitación de la edificación.

¿Se debe una vez obtenida la LMU 20, hay algún trámite posterior que hay que hacer?

**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Cuando se habilita el suelo solamente se deja protegido el fraccionamiento, cuando se habilita la edificación, lo que está establecido en el libro de las Licencias, es que tiene tres años para iniciar el proceso, luego, tiene tres años para finalizar la obra y tres años más para renovación, eso para todas las Licencias incluyendo la LMU 10 también puede ser renovada y eso hay que tener en cuenta, o sea, la LMU 10 también tiene tres años y puede ser renovada al igual que la 20, sin embargo, en el libro de las Licencias también dice que se puede, lo que estábamos justamente buscando con esta propuesta, es que se pueda reiniciar el proceso y volver a tener esos tres años para iniciar el proceso, y que me parece que eso también se puede resolver con la disposición que estaba propuesta, porque se podía reiniciar el proceso y se devuelve el tiempo a cero, para que el administrado pueda iniciar nuevamente su proceso constructivo que lo dejó a medias.

Si no han iniciado no tiene que continuar.

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

**Concejala Mónica Sandoval:** Entonces, ¿Señor Secretario esta disposición estaría enmarcada en norma tal cómo está?

**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** El artículo 6, como lo propusimos, con la disposición, estaría enmarcado en norma. Porque, además, aunque parezca redundante, estos plazos ya están también en el Código Municipal.

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

**Concejal Mgs. Juan Carlos Fiallo:** Gracias señor Alcalde, muy corto.



Porque todavía se habla aquí de la transitoria décimo cuarta, que en su punto fundamental dice:

*“Durante un período de dos años contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, en procura de evaluar la aplicabilidad de los estándares urbanísticos y de sostenibilidad, los propietarios o promotores de proyectos que, debido a condiciones urbanísticas o del predio donde se planifique desarrollar un proyecto, no pueden cumplir con uno o varios estándares urbanos de edificabilidad establecidos en el PUGS”.*

Esto es claro, por lo tanto, aparte de los otros acápite que dice ahí se determina que, si está incluido en el PUGS que es una norma superior, con el Régimen del Suelo que es una norma inferior, entonces, de cuando acá la norma inferior le cambia a la superior, y, además, incumpliendo con lo que dice la LOOGTUS, dice claramente:

*“Artículo 32, numeral uno. - Se instituye que los estándares urbanísticos única y exclusivamente pueden ser reformados mediante plan parcial”.*

Entonces usted viene, se hace la normativa y dice que:

*“Podrá acceder a la edificabilidad máxima siempre y cuando cumplan con una mayor exigibilidad de los estándares de sostenibilidad”.*

¿Quién va a dar estos estándares?

*“Para estos casos serán definidos en las normas técnicas o instructivos de aplicabilidad de los estándares a ser desarrollados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o quien haga sus veces”.*

Yo no sabía que esto puede cambiar de acuerdo lo que dice la Ley, que dice que solamente se cambia el PUGS por planes parciales, y entonces qué hago, o quito la LOOGTUS o le subo de nivel al régimen de suelo, ¿Qué hago? Está incumpliendo, no se puede, solamente se desarrolla; aquí hay dos cosas, dice que por el un lado las normas las determina el PUGS, acá arriba; y, dice que después la puede cambiar la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, acá abajo; y la ley dice que, solamente puede cambiar el PUGS un plan parcial.

Yo no voy a votar por algo que me obligue a ir en contra de la Ley, soy legislador urbano de la ciudad, no me pueden obligar a que vaya en contra de una norma, ¿Cómo me pueden obligar a poner esto para votar por algo que no está adentro de lo que es la



normativa legal? No me van a obligar a votar por esto, y si tengo que votar en contra de todo, así será.

Gracias, señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene el uso de la palabra, el arquitecto Patricio Montalvo segunda intervención.

**Arq. Patricio Montalvo, Acreditado a Silla Vacía:** Señor Alcalde.

En representación de los cinco miembros calificados para participar por la Silla Vacía, quiero expresar nuestra posición sobre el tratamiento que se está dando y se le ha dado a la aprobación del Régimen Administrativo del Suelo y su estrecha relación que tiene con la aprobación del PUGS que se dio el 13 de septiembre de 2021.

Menciono estas 2 ordenanzas porque tienen estrecha relación la una con la otra para su adecuada implementación, no solo para su vigencia, para su adecuada implementación; ya que la ordenanza PMDOT – PUGS No. 001-2021 que se aprobó el 13 de septiembre, contiene un régimen transitorio de 41 disposiciones, que ustedes señores legisladores la pusieron ahí en la Ordenanza que aprobaron. Debo mencionar que, al participar en las diferentes mesas de trabajo convocadas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, hemos podido identificar claramente varias inconsistencias que fueron planteadas como observaciones de los diferentes participantes de la Silla Vacía, así como por varios de los señores asesores de los Concejales que estuvieron presentes.

Lamentablemente, muchas de ellas no pudieron ser acogidas porque hubo el justificativo de que no pueden ser reformadas por el Régimen de Suelo porque ya estaban contenidas en el PUGS. Aquí vale aclarar que sí se están reformando ciertos artículos del PUGS e incluso ciertas disposiciones transitorias, entonces, eso no fue el justificativo adecuado.

Como es de conocimiento general, se espera una posible sanción del señor Presidente de la República a la Ley Aprobada por la Asamblea Nacional, que permitirá a los Gobiernos Autónomos Municipales y Metropolitanos que puedan modificar estos PUGS que ya aprobaron hasta el 15 de diciembre.

Agradecemos todos nosotros la apertura al diálogo y a la discusión realizada en las diferentes mesas de trabajo por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y por la Comisión de Uso de Suelo, pero me permito dejar planteadas ciertas inquietudes que tratan de resumir la posición de la Silla Vacía sobre este proceso descrito.



La primera es que, al no conocer oficialmente el nivel de cumplimiento de las disposiciones transitorias descritas anteriormente, y tampoco sobre los ajustes, homologaciones de procesos y procedimientos interconectados entre sí, instructivos, formularios y resoluciones específicas necesarias, nos preocupa un posible estancamiento en el proceso de implementación de todas las disposiciones normativas contenidas en este PUGS aprobado y en toda la normativa complementaria al Régimen Administrativo del Suelo, que entraría en vigencia en caso de que se apruebe este Régimen en la actual reunión.

La segunda es que las inquietudes no resueltas y planteamientos sobre la posible inaplicabilidad de ciertos estándares urbanísticos, la complejidad de la fórmula polinómica que se ha mencionado que se encuentra dentro del PUGS, nos hace pensar que sus posibles reformas podrían incidir incluso en el nuevo ajuste que había que hacer a este Régimen de Suelo si se llega a aprobar ahora, creando una inseguridad e inestabilidad en todos los procesos de planificación y de inversión en el Distrito Metropolitano de Quito, de llegar a darse, efectivamente la sanción a la Ley que está en manos del señor Presidente.

Bajo estas consideraciones planteadas, a nombre de los cinco miembros calificados para la Silla Vacía, comunico que queda en entera responsabilidad del Concejo Metropolitano de Quito, la aprobación de lo que se dé en esta Sesión.

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

**Concejal Dr. René Bedón:** Gracias Alcalde, solo dos temas.

El primero, en el artículo innumerado cinco después de la discusión que tuvieron respecto a la habilitación de suelo, se dice que:

*“Los lotes que cuenten con la correspondiente Licencia, autorización administrativa para habilitación de suelo en cumplimiento de una norma anterior y que esta se haya inscrito en el Registro de la Propiedad, mantendrá la norma de aprovechamiento”.*

Ahí una pregunta técnica al Secretario, ¿Es necesaria la inscripción en el Registro de la Propiedad o el congelamiento se hace solamente ya con la Licencia?



**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Estábamos viendo justamente hace un rato, que en el Libro de las Licencias se incorpore el Registro de la Propiedad.

**Concejal Dr. René Bedón:** Entonces, está incluido sí o no

**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Justamente puede que no esté incluido; sin embargo, al haber otra norma también está la otra norma, se incluyan acá o no, también estaría la norma que regula los requisitos y el proceso de las Licencias. Puede que no vaya, pero igual está la otra.

**Concejal Dr. René Bedón:** No debería ir porque sería ratificar.

**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Más bien debería ir si está en la otra.

**Concejal Dr. René Bedón:** Lo que pasa es que es ratificar un error, es reiterar en el error.

Estamos esperando la sanción, como ha dicho el Señor Arquitecto, estamos esperando la sanción del Presidente de la República respecto a la posibilidad de reformar el PUGS hasta el 15 de diciembre, está aprobado por la Asamblea Nacional y estamos a la espera del veto o no presidencial.

Segundo, no me quedó claro el tema de la décimo cuarta si se acogió o no, creo que si se va a acoger el tema de la décimo cuarta los objetivos de calidad de cada estándar, me parece que las normas jurídicas sí tienen que tener normas técnicas y no solo en este tema, fíjense que incluso en materia penal en los delitos ambientales no solo se queda en el Código Integral Penal, sino que hay una norma técnica del Ministerio del Ambiente que completa, las normas técnicas sirven para eso en el mundo jurídico, para completar y para hacer casos específicos, cuando uno quiere regular temas específicos tiene que tener normas técnicas, por lo que les acabo de decir.

El Distrito no puede tener normas de edificabilidad y sustentabilidad en todo el Distrito porque todo el Distrito es completamente distinto; o sea, no debe ser la misma edificabilidad y sustentabilidad en Nayón que en el hiper centro; entonces, sí es importante la norma técnica, por esa razón le había solicitado al concejal Morales que se establezca que la Secretaría de Territorio defina la norma técnica con estándares a ser desarrollados en un término de 90 días, y que además, no solo que desarrolle la



Secretaría sino que además pase a la Comisión de Uso de Suelo y al Concejo, para que la conozcamos y aprobemos, para que nazca de este Concejo esa norma técnica.

¿No sé si se aceptó o no se aceptó lo que había propuesto?

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

**Concejal Abg. Fernando Morales:** Creo que es acertada la sugerencia que propone el concejal Bedón y entendería que por procedimiento parlamentario le corresponde a la presidenta acoger la sugerencia o no, para poder avanzar en el tema.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:**  
Solamente queda pendiente la novena que he pedido la eliminación Concejala, y la décimo cuarta para cerrar, por favor.

Concejala Mónica Sandoval.

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

Efectivamente, con esas consideraciones expresadas por el concejal René Bedón respecto de la décimo cuarta, en virtud de que se desarrolle esta norma técnica en 90 días y sea puesta en conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano, estoy de acuerdo.

La siguiente. La disposición novena referente al término para la Resolución A010 del orgánico para crear estas dos instituciones o estas dos dependencias, entiendo que se puede hacer de forma administrativa; por lo tanto, esta disposición debería ser eliminada, la disposición transitoria novena.

En la disposición transitoria quinta, únicamente la c), la que corre es el producto y quiero proponer señor Secretario, esta disposición se aplicará a las contribuciones especiales de mejoras, producto de las obras ejecutadas por la EPMMOP y será aplicada exclusivamente a partir del año 2023, no de este año porque ya estamos terminando, creo que con eso podemos resolver todo lo de la contribución especial de mejoras, que se hace esta distinción para la distribución entre la EPMMOP, que también sale de las obras que por administración directa lo hacemos como Municipio.

Y, la disposición del artículo seis, señor Secretario, tal y como usted lo había mencionado, había sido un texto trabajado con la Procuraduría en atención al requerimiento hecho en



el pre Concejo y entiendo que esto, incluso, con una transitoria que le voy a pedir que lea, estaría ya cerrando el círculo para la protección de los derechos de habilitación.

Tengo dos temas más que son importantes que me habían manifestado de parte de la Secretaría del Concejo; primero, hay que incorporar como anexos del Código Municipal los siguientes: anexo uno, anexo dos, anexo tres y el anexo cuatro. Lo otro es, esto se debe incorporar como una disposición general, no como una disposición transitoria; lo otro es que hay que codificar:

*“Codifíquese la presente ordenanza en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito”.*

Y dentro de todo el texto normativo debe constar que todos los plazos y términos establecidos en esta Ordenanza, corren a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

Creo que no hay otro tema pendiente que resolver.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:**  
Punto de información, concejala Paulina Izurieta.

**Concejala Sra. Paulina Izurieta:** Señora presidenta solo para aclarar, ¿Se acogió?

**Concejala Mónica Sandoval:** Sí, con los textos modificados.

**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Solo una cosa adicional, lo había mencionado en el pre Concejo, pero claro no puedo decidir al respecto.

Había mencionado que se elimine la palabra: “fiscalización” del artículo innumerado 285, esa era la única cosa, debido a que las Administraciones Zonales en los Asentamientos Humanos de Hecho puede hacer sí un seguimiento; sin embargo, cuando tengan que fiscalizar obras de soterramiento no lo van a poder hacer y ahí tiene que hacer justamente la empresa que tiene que administrar el soterramiento; y por esa razón, en el pre Concejo lo mencioné, lo vuelvo a mencionar acá para que esté en consideración.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:**  
¿Señora Presidenta acepta?, y, ¿cuál es la moción? por favor



**Concejala Mónica Sandoval:** Estoy de acuerdo, entonces, la eliminación de literal b) del artículo innumerado 285, debido a que las Administraciones Zonales...

**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Solo de la palabra: *"fiscalización"*.

**Concejala Mónica Sandoval:** Sólo: *"fiscalización"*, lo otro sí: *"Dar seguimiento a la ejecución (...)"*, estoy de acuerdo.

Con eso señor Alcalde, con todas las observaciones que han sido aceptadas en el Seno de este Concejo, voy a mocionar que el Concejo Metropolitano apruebe en segundo y definitivo debate, la ordenanza que contiene el Régimen Administrativo del Suelo.

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

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

La señoras y señores concejales por favor, dígnense consignar su voto respecto del segundo debate del proyecto de "Ordenanza Metropolitana Que Sustituye El Título I "Del Régimen Administrativo Del Suelo", Libro IV.1 "Del Uso Del Suelo", Libro IV "Eje Territorial", De la Ordenanza Metropolitana No. 001, publicada en Registro Oficial Edición Especial, No. 902 de 07 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito", con las observaciones que han sido expuestas y aceptadas por la proponente, concejala Mónica Sandoval. Por favor, dígnense consignar su voto.

Señor operador, por favor, presente los resultados.



| NOMBRES  | A FAVOR | EN CONTRA | ABSTENCIÓN | BLANCO | AUSENTE |
|--|---------|-----------|------------|--------|---------|
| 1. Sr. Bernardo Abad                                       | ✓       |           |            |        |         |
| 2. Lda. Laura Altamirano                                   | ✓       |           |            |        |         |
| 3. Sr. Michael Aulestia                                    | ✓       |           |            |        |         |
| 4. Dr. René Bedón  | ✓       |           |            |        |         |
| 5. Abg. Diego Carrasco                                     | ✓       |           |            |        |         |
| 6. Sr. Juan Manuel Carrión                                 | ✓       |           |            |        |         |
| 7. Sra. Gissela Chalá                                      | ✓       |           |            |        |         |
| 8. Sr. Marco Collaguazo                                    | ✓       |           |            |        |         |
| 9. Sr. Hugo Dávila   | ✓       |           |            |        |         |
| 10.Mgs. Juan Carlos Fiallo                                 |         | ✓         |            |        |         |
| 11.Sra. Paulina Izurieta                                   | ✓       |           |            |        |         |
| 12.Ing. Carlos Jaramillo                                   | ✓       |           |            |        |         |
| 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 | ✓       |           |            |        |         |



|  |           |          |          |          |          |
|--|-----------|----------|----------|----------|----------|
| 23.Sr. Patricio Montalvo,<br>Acreditado a Silla Vacía. |           |          | ✓        |          |          |
| <b>VOTACIÓN TOTAL</b>                                  | <b>17</b> | <b>1</b> | <b>4</b> | <b>0</b> | <b>1</b> |

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

Diecisiete votos a favor, uno en contra, tres abstenciones de los señores Concejales y la abstención del delegado a la Silla Vacía. Ha sido aprobado el segundo debate del proyecto de “Ordenanza Metropolitana Que Sustituye El Título I “Del Régimen Administrativo Del Suelo”, señor Alcalde.

**RESOLUCIÓN:** El Concejo Metropolitano de Quito por mayoría de los presentes (17 votos afirmativos), resuelve aprobar en segundo y definitivo debate, la “Ordenanza Metropolitana Que Sustituye El Título I “Del Régimen Administrativo Del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso Del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, De la Ordenanza Metropolitana No. 001, publicada en Registro Oficial Edición Especial, No. 902 de 07 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito”.

\*\*\*\*\*

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Muchas gracias, al haber agotado el orden del día, declaró clausurada la sesión ordinaria No. 250 del Concejo Metropolitano de Quito, buenas tardes con todos.

Siendo las trece horas con quince minutos del veinticinco de octubre del año dos mil veintidós, se clausura la sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.

| REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN |          |         |
|---|----------|---------|
| NOMBRES                                   | PRESENTE | AUSENTE |
| 1. Sr. Bernardo Abad                      | ✓        |         |
| 2. Lda. Laura Altamirano                  | ✓        |         |
| 3. Sr. Michael Aulestia                   | ✓        |         |
| 4. Dr. René Bedón                         | ✓        |         |
| 5. Abg. Diego Carrasco                    | ✓        |         |



|   |   |   |
|---|---|---|
| 6. Sr. Juan Manuel Carrión                                    | ✓ |   |
| 7. Sra. Gissela Chalá   | ✓ |   |
| 8. Sr. Marco Collaguazo                                       | ✓ |   |
| 9. Sr. Hugo Dávila  | ✓ |   |
| 10.Mgs. Juan Carlos Fiallo                                    | ✓ |   |
| 11.Sra. Paulina Izurieta                                      | ✓ |   |
| 12.Ing. Carlos Jaramillo                                      | ✓ |   |
| 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<br>Metropolitano | ✓ |   |

**DR. SANTIAGO GUARDERAS IZQUIERDO**  
**ALCALDE 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: | Kathy Enríquez      | Gestión de Concejo | 17/11/2022    |                 |
| Revisado por:  | Rosa Moncayo        | Asesora General    | 11/01/2023    |                 |