



**ACTA DE LA SESIÓN No. 275 EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO  
METROPOLITANO DE QUITO, DE 21 DE MARZO DE 2023**

Siendo las diez horas con ocho minutos del martes veintiuno de marzo del año dos mil veintitrés, se instala la sesión extraordinaria del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, bajo la presidencia del Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito en la Sede Social del Comité de Promoción Familiar y Mejoras, con la asistencia de las siguientes señoras y señores concejales:

REGISTRO ASISTENCIA - INICIO SESIÓN		
NOMBRES	PRESENTE	AUSENTE
1. Sr. Bernardo Abad	✓	
2. Lda. Laura Altamirano	✓	
3. Sr. Michel 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. Sr. Víctor De La Cadena <sup>1</sup>		✓
11. Mgs. Juan Carlos Fiallo		✓
12. Sra. Paulina Izurieta		✓
13. Ing. Carlos Jaramillo		✓
14. Mgs. Analía Ledesma		✓
15. Sra. Amparito Narváez	✓	
16. Sr. Orlando Núñez	✓	
17. Lda. Blanca Paucar		✓
18. Luis Reina	✓	
19. Sr. Luis Robles	✓	
20. Mónica Sandoval		✓
21. Dra. Brith Vaca	✓	
22. Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde Metropolitano	✓	

**Además, asisten los siguientes funcionarios:**

Ing. Vanessa Eras Herrera

Administradora General (E)

Mgs. Sandro Vallejo Aristizabal

Procurador Metropolitano

<sup>1</sup> Se adjunta como Anexo 1 del Acta, la principalización del concejal Víctor De La Cadena.



Abg. Pablo Santillán Paredes

Secretario General del Concejo  
Metropolitano de Quito.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Buenos días con todas, con todos, un saludo a quienes están siguiéndonos a través de las redes oficiales del Municipio.

Señor Secretario, a efecto de poder instalar la Sesión No. 275 Extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, sírvase constatar el quórum legal y reglamentario.

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

Siendo las diez horas con ocho minutos, se encuentran presentes en esta sede de la sesión del Concejo Metropolitano, trece miembros del Concejo Metropolitano, existe el quórum legal y reglamentario.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Muchas gracias señor Secretario, al existir el quórum legal y reglamentario, declaro instalada la Sesión No. 275 Extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.

Señor Secretario, sírvase dar lectura del orden del día.

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

*“CONVOCATORIA A SESIÓN No. 275 EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO. En mi calidad de Secretario General del Concejo, y por disposición del señor Alcalde Metropolitano, Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, al amparo de lo previsto en el artículo 90, letra c); y, 319 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) me permito convocar a los miembros del Concejo Metropolitano a la Sesión No. 275 Extraordinaria que se desarrollará el día martes, 21 de marzo de 2023, a partir de las 10h00, en la Sede Social del Comité de Promoción Familiar y Mejoras, ubicado en la Serapio Japerabi S13-486 y S14A; 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 Nro. 274 Ordinaria de 14 de marzo de 2023;*



### III. Segundo debate de los siguientes proyectos:

III.1 Ordenanza Metropolitana de Codificación del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. (Informe de Comisión Nro. IC-CCL-2023-002).

III.2 Ordenanza Metropolitana Reformatoria del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, contenido en La Ordenanza Metropolitana No. 001, por la cual se sustituye el Título III, Del Libro I.2, que regula El Cuerpo de Agentes de Control Metropolitano de Quito. (Informe de Comisión Nro. IC-CSC-2023-001);

III.3 Ordenanza que autoriza el fraccionamiento del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio. (Informe de Comisión Nro. IC-O-CUS-2023-008).

IV. Conocimiento del Informe Nro. IC-CUS-2022-105, emitido por la comisión de Uso de Suelo, referente a los proyectos de Resolución que aprueba el valor “Alfa ( $\alpha$ )” de la fórmula de la Concesión Onerosa De Derechos”; y, “Resolución que aprueba el valor del “Índice de Revalorización (IR)” de la fórmula de la Concesión Onerosa De Derechos”; y, resolución al respecto.

V. Conocimiento y resolución de los siguientes informes de la comisión de Propiedad y Espacio Público:

#### V.1 IC-CPP-2022-012

Petición	Revocatoria de la Resolución
Dictamen de la Comisión	DICTAMEN para que el Concejo Metropolitano, conozca, analice y resuelva respecto a la revocatoria de la Resolución C 159 de fecha 15 de marzo de 2014, mediante la cual el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria del 13 de marzo de 2014, resolvió declarar al predio No. 130369, con hoja catastral No. 19826-01-001; y, al predio No. 105704, con clave catastral 19726-03-004, ubicados en la parroquia Atahualpa, como bienes mostrencos; a fin de dar cumplimiento a la sentencia dictada dentro del juicio Nro. 17230-2015-11199; y se deja sin efecto el expediente No. 910-2014, por medio del cual se declara como bienes mostrencos los inmuebles de propiedad de la Arquidiócesis de Quito, así como también la protocolización de dicho expediente realizado en la Notaría Sexagésima Octava del Cantón Quito, otorgada el 23 de febrero del 2015 y su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito.

#### V.2 IC-CPP-2023-001

Petición	Ampliación de Comodato
Dictamen de la Comisión	Dictamen Favorable para que el Concejo Metropolitano, conozca, analice y resuelva respecto a la modificatoria de la resolución del Concejo Metropolitano emitida en sesión pública ordinaria del 14 de abril de 1997, en relación a la ampliación del plazo del comodato entregado a favor Fundación para la Integración del Niño Especial “FINE”, del predio No. 121780, clave catastral 14410-01-007, ubicado en el Sector San José Bajo, Parroquia Pomasqui. La ampliación de plazo, de conformidad con lo establecido en el Código Municipal, en total será de 50 años.



V.3 IC-CPP-2023-002

Petición	Ampliación de Comodato
Dictamen de la Comisión	Dictamen Favorable para que el Concejo Metropolitano, conozca, analice y resuelva respecto la modificatoria de la resolución del Concejo Metropolitano de 23 de agosto de 2001, en relación a la ampliación del plazo del comodato entregado a favor del Centro Educativo Bilingüe Salomón, del predio No. 776681, clave catastral No. 31508-10-001, ubicado las calles Apuela y Pontón, parroquia Chillogallo. La ampliación de plazo, de conformidad con lo establecido en el Código Municipal, en total será de 50 años.

*VI. Presentación por parte de la Administración General, sobre el informe de las resoluciones de traspasos en cada una de las dependencias del Municipio de Quito, correspondientes a febrero de 2023.*

Hasta ahí señor Alcalde, señoras y señores concejales, la convocatoria y el orden del día para la sesión extraordinaria No. 275 del Concejo Metropolitano de Quito.

**Ingresan a la sesión los concejales Sr. Michael Aulestia, Mgs. Juan Carlos Fiallo, Mgs. Analía Ledesma, a las 10h11. (15 concejales).**

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

Antes de dar inicio a la sesión, quiero agradecer a don Patricio Montalvo, dirigente del Comité de Promoción y Mejoras, quien nos ha facilitado el espacio de la Sede Social para llevar a cabo esta Sesión Extraordinaria del Concejo Metropolitano, de igual manera saludar a los vecinos de los barrios "Unión y Justicia", "Promoción familiar", "Los Arrayanes", "Barrio Nuevo", y los demás cercanos que forman parte del sector, y a quienes les quiero dar la buena noticia de que el contrato para la intervención vial sobre la calle Serapio Japerabi, se encuentra en ejecución y será atendida en prontitud para beneficio de los moradores y quienes fomentan la economía, a través de sus comercios.

También dar el saludo, bienvenida, y agradecimiento a la Organización Canitas y Comedor de Santa Rosa, que tuvieron la gentileza de darnos estos bonitos obsequios para todos los miembros del Concejo.

Voy a dar la palabra, les quiero recordar a los señores Concejales que estamos en sesión extraordinaria, así es que está fuera de la normativa.

Señor Concejel Marco Collaguazo.

**Concejel Dr. Marco Collaguazo:** Buenos días con los miembros del Concejo que se encuentran presentes, con los señores funcionarios, con todas las personas que están en esta Sala, a los ciudadanos que nos escuchan y nos ven en las redes sociales.



Señor Alcalde y todos, el 21 de marzo se conmemora el Día Mundial del Síndrome de Down, qué coincidencia y qué bueno que se haya puesto en el orden del día el tratamiento de la extensión del plazo del contrato de comodato que tiene la Fundación para la integración del niño especial en el orden del día para ser conocido y resuelto por los señores Concejales.

Este día significa y se ha puesto para que la población mundial entre en conciencia de la importancia que tienen los niños, los señores, y adultos que padecen este mal, es más agradezco por esa gentileza de haber puesto en el orden del día, en donde se va a tratar.

Estoy consciente que es una Sesión Extraordinaria donde no se pueden cambiar los puntos y voy a solicitar a los señores Concejales en lo posible dentro de los análisis que hacemos de cada uno de los puntos que para la población es de suma importancia, tratemos de ser lo más ágiles, porque nos acompañan ciudadanos de la Fundación FINE, les voy a pedir muy gentilmente que tratemos de ser más ágiles en estos temas que tratemos nada más de mi parte.

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

Realmente esta es la última intervención Vicealcaldesa porque estamos en sesión extraordinaria.

**Concejal Sr. Hugo Dávila:** Gracias Alcalde.

Vecinas, vecinos de este lugar gracias por darnos esta hospitalidad aquí para esta Sesión de Concejo, solamente Alcalde quiero, en mi nombre personal y creo que todos querrán solidarizarse con el tema de los ecuatorianos que sufrieron la semana pasada, el tema del terremoto, de los temblores, hacerles llegar un cordial saludo a la gente que se encuentra en esta grave dificultad y ojalá podamos hacer alguna cruzada para poder encontrar algunas donaciones para hacer llegar a los hermanos damnificados.

Nada más Alcalde gracias.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Gracias concejal Hugo Dávila, en las Administraciones Zonales están recibiendo donaciones para entregarlas al Ministerio de Inclusión Social y remitirles a la Alcaldía que han tenido en esta situación difícil que están viviendo.

Vicealcaldesa Gissela Chalá.



**Concejala Sra. Gissela Chalá:** Gracias Alcalde conociendo que es una Sesión Extraordinaria no quería dejar de saludar a la Fundación FINE, pero también reconocer como parte de las ciudades que cuidan a las personas que son cuidadoras de aquellas personas que tienen síndrome de down, pero además siendo el 21 de marzo el día internacional que se lucha y se combate la discriminación racial y todas las formas conexas de intolerancia no podía quedarme callada.

La vida en las ciudades no es para todas iguales, se recrudecen cuando estas brechas de desigualdad están atravesadas por el racismo estructural e institucional y también aquellas formas de intolerancia.

La invitación es, quizás ya estamos cerrando la gestión, pero la invitación es a desnaturalizar los micro racismos y el racismo significa ir más allá de un saludo y más allá de un discurso sino hacer este combate al racismo y la discriminación como una lógica de vida, que nada tiene que ver con saludar a una persona afrodescendiente, sino más bien ser parte de este proceso de mejorar las condiciones de vida, de combatir esta discriminación y sobre todo garantizar sus derechos.

Siendo parte de este Concejo creo que es fundamental Alcalde recordar que usted y yo suscribimos un acuerdo y este acuerdo debe estar dentro del proceso de transición, porque solo así se garantizará el buen vivir para las personas históricamente discriminadas y racializadas, eso es lo que debemos combatir.

Gracias Alcalde.

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

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

Buenos días con todos los vecinos también de este barrio de Quito, señor Alcalde yo le he solicitado estoy consciente de que es una Sesión Extraordinaria pero nada más me voy a demorar dos minutos en primero solidarizarme con los compañeros periodistas y medios de comunicación que fueron afectados el día de ayer y compartir ese enérgico rechazo, tanto de los organismos internacionales de periodismo, y también de los organismos internos y aquí del Ecuador en contra de estos actos violentos que simplemente lo que quieren es amedrentar a los medios, que el único objetivo de los periodistas es informar de los hechos que ocurren en este país.

Solamente exigir también desde este espacio Alcalde y ojalá alguien en el Gobierno me esté oyendo, pero exigir al Estado para que ponga en marcha toda su institucionalidad para defender la paz de este país, lo que ocurrió ayer en Guayaquil, y en Quito nos debe



poner en alerta a todos compañeros y desde este espacio también creería bueno porque es una Sesión Extraordinaria yo no puedo presentar una Resolución, pero sí creería que en la próxima sesión deberíamos nosotros también pronunciarnos como Concejo Metropolitano de Quito.

Así es que toda mi solidaridad con esos compañeros periodistas que lo único que hacen es como ustedes y nosotros trabajar y servir a un pueblo a la ciudadanía.

Nada más señor Alcalde.

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

Señor Secretario primer punto del orden del día, por favor.

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

**II. Conocimiento y aprobación del acta de la sesión Nro. 274 Ordinaria de 14 de marzo de 2023.**

En Secretaría General se han recibido observaciones de los señores concejales Juan Manuel Carrión y René Bedón, las mismas que han sido debidamente incorporadas en el borrador del acta en referencia señor Alcalde.

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

**Ingresa a la sesión la concejala Mónica Sandoval, a las 10h23. (16 concejales).**

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

Las señoras y señores concejales por favor dígense en consignar su voto respecto del acta de la sesión No. 274 del 14 de marzo del 2023.



NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN	BLANCO	AUSENTE
1. Sr. Bernardo Abad	✓				
2. Lda. Laura Altamirano	✓				
3. Sr. Michel 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. Sr. Víctor De La Cadena					✓
11. Mgs. Juan Carlos Fiallo	✓				
12. Sra. Paulina Izurieta					✓
13. Ing. Carlos Jaramillo					✓
14. Mgs. Analía Ledesma			✓		
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	✓				
<b>VOTACIÓN TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

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

Quince votos a favor, dos abstenciones. Ha sido aprobada el acta de la sesión No. 274 ordinaria del 14 de marzo del 2023.

**RESOLUCIÓN:** El Concejo Metropolitano de Quito, por mayoría de los presentes (15 votos afirmativos), resuelve aprobar el acta de la sesión 274 ordinaria del 14 de marzo del 2023.

\*\*\*\*\*

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



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

### **III. Segundo debate de los siguientes proyectos:**

#### **III.1 Ordenanza Metropolitana de Codificación del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. (Informe de Comisión Nro. IC-CCL-2023-002).**

Preside la Comisión el señor concejal Orlando Núñez, me permito certificar señor Alcalde, señores concejales, que en la Sesión anterior que se debatió el primer debate, no se presentaron observaciones, en las posteriores cuarenta y ocho horas de este Proyecto de Ordenanza.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene el uso de la palabra el concejal Orlando Núñez, Presidente de la Comisión.

**Concejal Sr. Orlando Núñez:** Muchísimas gracias señor Alcalde, señoras y señores Concejales, Concejalas, querida ciudadanía que nos acompañe en esta mañana.

Así es quiero señoras y señores agradecer nuevamente a todas las Dependencias Municipales que hicieron posible y formaron parte del desarrollo de este Proyecto, a los miembros de la subcomisión queridos amigos, también el agradecimiento a los señores concejales Luis Reina y René Bedón, quienes son miembros de la Comisión De Codificación Legislativa.

Señor Alcalde, toda vez que ya se explicó en primer debate todo lo relacionado a este Proyecto; y, en base al artículo 13, letra f, inciso cuarto de la Resolución No. C 074, me permito por favor presentar la siguiente moción señor Alcalde, señoras Concejalas y señores Concejales.

Solicito entonces a este Concejo que apruebe en segundo y definitivo debate, el presente Proyecto de Codificación al Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, muchas gracias señor Alcalde.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** ¿Tiene apoyo la moción? Apoyada la moción, sírvase tomar votación señor Secretario.

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

Las señoras y señores concejales por favor dígense en consignar su voto respecto del segundo debate del Proyecto de Ordenanza metropolitana de Codificación del Código



Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito contenido en el informe de Comisión Nro. IC-CCL-2023-002.

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN	BLANCO	AUSENTE
1. Sr. Bernardo Abad	✓				
2. Lda. Laura Altamirano	✓				
3. Sr. Michel 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. Sr. Víctor De La Cadena					✓
11. Mgs. Juan Carlos Fiallo	✓				
12. Sra. Paulina Izurieta					✓
13. Ing. Carlos Jaramillo					✓
14. Mgs. Analía Ledesma	✓				
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	✓				
<b>VOTACIÓN TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

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

Diecisiete votos a favor de diecisiete señores Concejales presentes en la Sesión. Ha sido aprobado en segundo debate el Proyecto de Ordenanza.

**RESOLUCIÓN:** El Concejo Metropolitano de Quito, por unanimidad de los presentes (17 votos afirmativos), resuelve aprobar la Ordenanza Metropolitana de Codificación del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. (Informe de Comisión Nro. IC-CCL-2023-002).

\*\*\*\*\*



**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Agradecerle al concejal Orlando Núñez, y a la Comisión felicitarle, creo que esta es una importante Ordenanza que va a servir para el futuro para evitar todos los problemas que en el pasado lamentablemente existieron por razón de esta falta de Codificación.

Señor Secretario siguiente punto del orden del día por favor.

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

**III.2 Ordenanza Metropolitana Reformatoria del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, contenido en La Ordenanza Metropolitana No. 001, por la cual se sustituye el Título III, Del Libro I.2, que regula El Cuerpo de Agentes de Control Metropolitano de Quito. (Informe de Comisión Nro. IC-CSC-2023-001)**

Preside la Comisión el señor concejal Bernardo Abad.

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

**Concejal Sr. Bernardo Abad:** Señor Alcalde, damas, caballeros, Concejales, público presente, quienes nos siguen a través de las redes sociales, pero sobre todo miembros del Cuerpo de Agentes Metropolitanos de Control, a todos buenos días bienvenidos.

En mi calidad de Presidente de la Comisión de Seguridad, Convivencia Ciudadana y Gestión de Riesgos, este día martes me corresponde efectuar la presentación del trabajo desarrollado para el segundo debate del Proyecto de Ordenanza Metropolitana reformatoria del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, contenido en la Ordenanza Metropolitana No 001, por la cual se sustituye el título III del libro I.2 que regula el Cuerpo de Agentes de Control Metropolitano de Quito, a la cual para efectos de esta presentación y más agilidad, denominaré Ordenanza sobre el Cuerpo de Agentes de Control Metropolitano.

Inicialmente quiero agradecer a usted señor Alcalde por el apoyo para la discusión de esta iniciativa, que haya puesto en el orden del día este segundo debate y a las damas integrantes de la Comisión que nos permitieron dar tratamiento oportuno al Proyecto, y claro a todas y cada una que presentaron sus observaciones, sus comentarios para tener una mejor propuesta legislativa, gracias señora Vicealcaldesa Gissela Chalá, señora concejala Amparito Narváez, señora concejala Analía Ledesma, y gracias a la señora, actualmente ya ex concejala, pero concejal hasta el momento de la discusión, Soledad Benítez.



Asimismo, agradezco a las Dependencias Metropolitanas que han aportado a la construcción de esta normativa, y en especial a ustedes miembros del Cuerpo de Agentes de Control Metropolitano de Quito, o como le llamamos cariñosamente a ustedes “metritos”.

¿Por qué de esta Reforma? La Ordenanza sobre el Cuerpo de Agentes de Control Metropolitano de Quito se planteó con la finalidad de adaptar la normativa Metropolitana actual que data de 2011 y que fue emitida en un contexto legal distinto, pues en el año 2017 se emitió el Código Orgánico de Entidades de Seguridad Ciudadana y Orden Público, conocido como “COESCOP”, norma que regula todo lo relacionado con las entidades complementarias de seguridad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, entre ellos el Cuerpo de Agentes de Control Metropolitano de Quito.

La última reforma de la normativa sobre el Cuerpo de Agentes de Control Metropolitano de Quito se realizó en el año 2012 hace once años y estuvo relacionada con los requisitos de ingreso a la institución, en cuanto a la altura requerida para los aspirantes a ingresar a la institución, tras la vigencia del COESCOP en el 2017 la única reforma normativa fue la actualización de su nombre, dejando de ser Policía Metropolitana como se la conocía hasta ese año según la codificación del Código Municipal y pasando a ser Cuerpo de Agentes de Control Metropolitano de Quito, pero a través de esta presente iniciativa se busca normativamente garantizar primero y una parte muy importante la asignación de recursos para la implementación del COESCOP, así como la dotación de uniformes, equipamiento mínimo requerido para el ejercicio de sus funciones que en realidad son unas funciones importantísimas para la ciudad, y desafortunadamente en muchas ocasiones, por la falta del equipamiento correspondiente, han habido heridos e incluso hasta un fallecido un asesinado entre nuestros agentes.

Obviamente se requiere también el dinero para el equipamiento y los elementos no letales y disuasivos que son indispensables para trabajar el cuerpo de agentes y está previsto en la legislación nacional.

Finalmente, no debemos olvidar que la Ordenanza Metropolitana No. 035–2022 de la Seguridad y Convivencia Ciudadana vigente desde el 3 de junio del año pasado de 2022, dispuso que la Comisión de Seguridad, en el término de 60 días, debía presentar al Concejo Metropolitano un Proyecto que autorice la normativa que rige para el Cuerpo de Agentes de Control, lo cual se cumplió en su debido momento; y, hoy es nuestro deber culminar este trabajo en beneficio de quienes integran el Cuerpo de Agentes, los alrededor de mil trescientos efectivos entre damas y caballeros de la Municipalidad y sobre todo como protección y control para Quito y los quiteños.



El proyecto fue discutido en su primer debate en Sesión Ordinaria del Concejo Metropolitano número 260 el 13 de diciembre de 2022, tras lo cual las observaciones fueron remitidas a esta Comisión, donde se analizaron y sistematizaron en la Sesión No 077 Ordinaria de 22 de febrero de 2023.

Con su permiso señor Alcalde, solicito que se permita que el asesor de mi despacho el señor abogado Diego Cevallos realice la presentación de las observaciones que fueron acogidas y han sido sistematizadas para ser presentadas en este Proyecto normativo para segundo debate si usted lo permite.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Señor Abogado tiene el uso de la palabra.

**Abg. Diego Cevallos Salgado, Asesor despacho concejal Bernardo Abad:** Buen día Señor Alcalde, señoras y señores Concejales, señoras y señores funcionarios que nos acompañan, y público presente. Voy a hacer una breve síntesis de las observaciones que fueron acogidas por la Comisión, en función de la matriz que ha sido distribuida para todos ustedes, por parte de la Secretaría del Concejo para conocimiento y análisis en esta Sesión.

<b>Matriz de Observaciones que contiene las modificaciones para el segundo debate del proyecto de "Ordenanza Metropolitana Reformatoria del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, contenido en la Ordenanza Metropolitana No. 001, de 29 de marzo de 2019, por la cual se Sustituye el Título III, del Libro I.2, que regula el Cuerpo de Agentes de Control Metropolitano de Quito"</b>				
<b>Entidad / Dependencia / Persona</b>	<b>Fecha</b>	<b>Sesión / Oficio</b>	<b>Observaciones</b>	<b>Comentario</b>
Concejala Amparito Narváez López	12 de diciembre de 2022	Oficio No. GADDMQ-DC-ANL-2022-0683-O	<p>1. En el artículo (...15) es necesario justificar el literal d) sobre la edad requerida para acceder al curso de aspirantes; y, el literal e) sobre la estatura mínima requerida.</p> <p>2. En el artículo (...18) considera que es necesario incorporar en la redacción un protocolo ante los posibles ataques que podrían tener los agentes metropolitanos de control en ejercicio de sus funciones.</p> <p>3. Propone modificar el texto del artículo (...20) relacionado con el uso del equipamiento, armas no letales y accesorios, de modo tal que se vincule a la capacitación que deben recibir las y los servidores con base a la Ordenanza Metropolitana No. 035-2022.</p>	<p>1. <b>Se acoge:</b> se solicitará que el Cuerpo de Agentes de Control Metropolitano de Quito justifiquen técnicamente ambos aspectos para envío del texto a segundo debate.</p> <p>2. <b>Se acoge:</b> se modifica la redacción del artículo (...18) incorporando un inciso final en el que se dispone la existencia de un protocolo institucional en caso de ataques a sus servidoras donde se considere el COIP.</p> <p>3. <b>Se acoge:</b> se modifica el texto del primer inciso del artículo (...20) acogiendo la redacción propuesta en el oficio de observaciones, donde se hace énfasis a la capacitación que deberán recibir las y los servidores de la dependencia metropolitana.</p>

Inicialmente se recibió una observación de la concejal Amparito Narváez del 12 de diciembre, todas sus observaciones han sido acogidas y me voy a permitir detallar aquellas, la primera relacionada con la necesidad de justificar la edad requerida para



acceder al curso de aspirantes y la estatura mínima requerida en función de criterios previos de la Corte Constitucional efectivamente se ha solicitado al Cuerpo de Agentes Metropolitanos de Control que justifiquen la edad que se fijará a través de este proyecto normativo.

En el artículo 18 se consideró necesario incorporar en la redacción un protocolo ante posibles ataques que podrían tener los Agentes Metropolitanos de Control en ejercicio de sus funciones, toda vez que este artículo hace referencia a la existencia justamente de protocolos institucionales en caso de ataques, considerando todo lo relacionado con riesgos en el ejercicio de sus funciones de parte de los servidores de la Institución.

En el artículo 20 se acogió la redacción propuesta, con relación al hacer énfasis en que se vincule a los funcionarios a la capacitación que deben recibir, en función de lo previsto en la Ordenanza Metropolitana No 035 del 2022, es decir la Ordenanza Metropolitana que regula todo lo relacionado con Seguridad Convivencia ciudadana y Gestión de Riesgos recientemente aprobada por el Concejo Metropolitano.

En el artículo 21 por su parte este artículo es muy importante, la Concejala propuso que se incorpore un artículo que no estaba en el primer debate, relacionado con la garantía de la lactancia materna para las servidoras del Cuerpo de Agentes Metropolitanos de Control, efectivamente la Comisión acogió el texto propuesto por la concejala, de modo tal que ahora en la iniciativa legislativa ustedes encontrarán un artículo 21 innumerado, por el cual se garantiza el derecho a la lactancia materna de las servidoras de la dependencia metropolitana.

Finalmente, en el antiguo artículo 21, ahora artículo 22, relacionado con los ascensos, se incorpora un inciso final en el que se establece la obligatoriedad de aprobar los talleres de sensibilización en las materias propuestas por la concejala, esto es en violencia de género y de todos los tipos de violencia, lo cual debe estar a cargo del Consejo Metropolitano de Protección de Derechos.

Concejal Ernesto Huertas	Hugo Dávila	13 de diciembre de 2022	Oficio No. GADDMQ-DC-HEDH-2022-0140-O	<p>1. Manifiesta que es necesario definir un plazo para que el Director General del Cuerpo de Agentes de Control Metropolitano de Quito emita el Reglamento del Curso General de Formación previsto en el artículo 29; y, para la emisión del instrumento técnico respectivo para el concurso de méritos y oposición.</p> <p>2. Considera que debe ser revisada la disposición transitoria segunda del proyecto de ordenanza, que se</p>	<p>1. <b>Se acoge:</b> se modifica el texto de la disposición transitoria tercera del proyecto de ordenanza, para que en el término de noventa días desde la vigencia de la ordenanza se emita el Reglamento del Curso de Formación, y se coordine la emisión del instrumento técnico requerido para concursos de méritos y oposición.</p> <p>2. <b>No requiere modificación:</b> la disposición transitoria se incorporó al texto por recomendación de la</p>
--------------------------	-------------	-------------------------	---------------------------------------	--	--



El 13 de diciembre del 2022 de igual manera se recibió un oficio del concejal Hugo Ernesto Dávila Huertas, quien propuso que se modifique el texto de la disposición transitoria tercera del Proyecto de Ordenanza para que en el término de 90 días se expidan los reglamentos del curso de formación, así como los instrumentos técnicos necesarios para la implementación de la ordenanza, se ha acogido y se dio paso por parte de la Comisión.

Concejala Paulina Izurieta	13 de diciembre de 2022	Sesión No. 260 Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.	<p>1. Solicita que en el artículo 7, letra b) sobre la ejecución de órdenes de autoridad competente para el uso del espacio público se observe las disposiciones de la Ley de Defensa del Trabajador Autónomo y del Comerciante Minorista.</p> <p>2. Solicita que en el artículo 8, sobre el deber de coordinación, se haga énfasis en que esta labor se efectúa sobre todo en materia de seguridad y comercio autónomo.</p>	<p>1. <b>Se acoge:</b> pese a que el texto inicialmente sujetaba las órdenes a la normativa vigente en la materia, se modifica la redacción para hacer énfasis en la observancia de la Ley de Defensa del Trabajador Autónomo.</p> <p>2. <b>No se acoge:</b> el texto actual ya señala que la coordinación se efectúa con las autoridades competentes en las materias relacionadas con sus competencias.</p>
----------------------------	-------------------------	--	--	--

La concejala Paulina Izurieta el 13 de diciembre, en el Seno del Concejo en la Sesión Ordinaria 260, propuso que en el artículo 7 letra a) respecto de las normas que deben observarse por parte del Cuerpo de Agentes Metropolitanos de Control entre otros se haga referencia a la reciente Ley de Defensa del Trabajador Autónomo, si bien era redundante la comisión ha considerado que es pertinente la incorporación, así que consta en el texto que ustedes tienen para discusión en el segundo debate.

Concejal Diego Carrasco	13 de diciembre de 2022	Sesión No. 260 Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.	1. Solicita que en el artículo (...32) se incluya que los recursos destinados a capacitación no pueden ser inferiores a los destinados el año anterior.	1. <b>Se acoge:</b> se modifica el actual artículo (...33) del proyecto en el sentido propuesto para garantizar la asignación de recursos para desarrollo de cursos.
-------------------------	-------------------------	--	---	--

En la misma sesión el concejal Diego Carrasco solicitó que en el artículo 32 se incluya que los recursos destinados a capacitación no pueden ser inferiores a los destinados del año anterior, para efectos de garantizar justamente las asignaciones para estos fines, por lo cual se modificó el actual artículo 33 del Proyecto en el sentido propuesto y se garantiza la asignación de recursos para el desarrollo de estos cursos al interior de la Institución.

Cuerpo de Agentes de Control Metropolitano de Quito	21 de febrero de 2023	N/A	1. Solicita que en el artículo (...2) se detalle en el régimen jurídico la sujeción al COOTAD.	1. <b>Se acoge:</b> se modifica la redacción del texto en el sentido propuesto.
---	-----------------------	-----	--	---

Finalmente, el 21 de febrero del 2023 y previo a la sesión en la que la Comisión emitió el dictamen correspondiente el Cuerpo de Agentes de control Metropolitano de Quito remitieron una serie de observaciones, las cuales han sido acogidas por la Comisión, una



relacionada con el artículo 2 sobre el régimen jurídico al cual se sujetará el cuerpo de agentes, solicitan que se incluya al COOTAD como referencia del cuerpo normativo al cual tienen que sujetarse, estamos de acuerdo, se ha incorporado.

En el artículo 4 se modifica la redacción del texto en el sentido propuesto por el Cuerpo de Agentes de Control relacionado con aspectos sobre el aniversario institucional.

En el artículo 12, relacionado con las funciones del Alcalde, en relación al Cuerpo de Agentes de Control, de igual manera se modificó la redacción en el sentido propuesto por el Cuerpo de Agentes Metropolitanas de Control ustedes van a encontrar el texto específico de esta redacción en el proyecto normativo que fue remitido para ustedes para el segundo debate.

De igual manera, en el artículo relacionado con los requisitos para la selección del personal que integrará el Cuerpo de Agentes, ellos proponen que sea de entre los 18 a los 22 años, once meses, treinta días a la fecha de registro del curso, lo cual se solicitó que para efectos de acoger esta propuesta se justifique de acuerdo a lo que había señalado justamente la concejala Amparito Narváez y lo hicieron en el Seno de la Comisión.

En el artículo actual 27, anterior 26, solicitaban que se aclare en aspectos relacionados con la estabilidad laboral, aclarando que es con relación al grado, así como la obligatoriedad de someterse a las evaluaciones periódicas, lo cual ha sido acogido y ustedes encontrarán esto en el actual artículo 27.

Finalmente, en el artículo 28 solicitaron que la norma técnica de evaluación del desempeño se aclare que es un instrumento técnico, lo cual ha sido acogido por la Comisión, se modificó la redacción y actualmente ustedes ya encuentran esto en el texto del Proyecto normativo.

Hasta ahí la síntesis de las observaciones señor Alcalde.

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

**Concejal Sr. Bernardo Abad:** Muchísimas gracias señor doctor Diego Cevallos.

Tal cual lo decía en la presentación, este momento y habiendo recibido en días pasados esta pequeña reforma, de forma; acogemos el artículo 15 enviado por el Cuerpo de agentes el artículo quince sobre los requisitos de selección y de acuerdo a lo pedido por la señora concejala Amparito Narváez va a quedar de la siguiente forma:



*“d) ... de modo tal que le edad requerida sea entre los 18 y los 22 años, once meses y 30 días a la fecha de inicio del curso de aspirantes”*. Acojo esta propuesta.

Por lo que obviamente se quedaría modificado en el texto, eso es lo último que ha llegado de acuerdo a lo pedido por la señora concejala Amparito Narváez, también pedido por el Cuerpo de Agentes de Control.

Con estos antecedentes señor Alcalde y damas y caballeros concejales y agradeciendo siempre los aportes de todas las Concejales y Concejales que lo hicieron en la primera sesión la que se trató y usted dio por conocido en primer debate, planteó como moción que se apruebe en segundo y definitivo debate este Proyecto de Ordenanza que tiene que ver sobre el Cuerpo de Agentes Metropolitanos de Control señor Alcalde.

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

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** Buenos días, algo puntual, en el artículo 15 del proyecto se manifiesta que entre los requisitos para acceder al Cuerpo de Agentes de Control dice *“ser ecuatoriano de nacimiento”*, corrijo es, *“ser ecuatoriano por nacimiento o por naturalización”* según el artículo 6 de la Constitución, nada más.

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

**Concejal Sr. Bernardo Abad:** Acojo

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

**Dr. Sandro Vallejo Aristizabal, Procurador Metropolitano:** Señor Alcalde solo son unas pocas observaciones formales.

En el artículo 3, en el inciso segundo se establece que el Cuerpo de Agentes de Control de Quito se constituye como un ente contable y financiero, la sugerencia para guardar armonía con las otras entidades desconcentradas de naturaleza semejante es proponer el texto que el Cuerpo de Agentes de Control Metropolitano de Quito es una dependencia desconcentrada con autonomía administrativa financiera, y se constituye como un ente contable y financiero y como tal se responsabilizará por la administración de su talento humano y sus sistemas operativos y financieros, es decir aumentar en el texto que se trata de una dependencia desconcentrada con autonomía administrativa y financiera, que para ese tipo de entes como la Agencia de Control, como Registro de la Propiedad funciona con esa lógica, son desconcentrados pero tienen su propia



autonomía para mantener la consistencia con la estructura municipal en otras entidades de y naturaleza jurídicas semejante.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Un micrófono para el concejal Bernardo Abad.

**Concejal Sr. Bernardo Abad:** Para que quede en actas y grabado hasta lo que ha explicado el señor Procurador aceptado, absolutamente coherente lo que dice, perfecto.

**Dr. Sandro Vallejo Aristizabal, Procurador Metropolitano:** Respecto a las funciones del Director, el artículo 13 establece, en el literal a) ejercer la representación judicial y extrajudicial nuevamente bajo una la lógica de una entidad desconcentrada no podría hacerlo como representante legal, la propuesta es ejercer bajo delegación del Alcalde, la representación judicial y extrajudicial porque es correcto por delegación y no directo.

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

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Muy buenos días a todos los presentes, señores Concejales señor Alcalde.

Tengo una inquietud, estamos hablando en el artículo innumerado 11 sobre la estructura organizacional y aquí plantea que la estructura organizacional la tiene que presentar el Alcalde o Alcaldesa, pero este artículo debe ser anclado a una disposición transitoria, si bien es cierto en la transitoria segunda dice que es necesario gestionar con el Ministerio de Trabajo el tema de la estructura lo de escalafones, pero sí se requiere también clarificar que en qué tiempo el Alcalde o la Alcaldesa tiene que presentar esa estructura, porque si no queda en el aire ese ese artículo.

Entonces sí le propondría concejal Abad el poder incorporar una transitoria donde se establezca, se ancle a esa estructura, porque el objetivo del COESCOP es eso, darles este Plan de Carrera darles esta estructura e ir viendo, de acuerdo a los grados, de acuerdo a todo, cómo va a ser el proceso o la estructura para que haya ese proceso de ascenso.

Entonces sería bueno clarificarlo en una transitoria.

**Concejal Sr. Bernardo Abad:** Dos detalles, ¿tiene usted la propuesta de transitoria?, porque recordemos que este momento tengo entendido que usted iba a preparar una.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Sí, sino que como está aquí el Ministerio de Trabajo tendríamos que anclarle al artículo de la estructura como tal.



**Concejal Sr. Bernardo Abad:** ¿Cuál es su propuesta? si usted lo tiene por favor.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Sí me da dos minutos para volverlo a la reestructurar, muchas gracias.

**Concejal Sr. Bernardo Abad:** Perfecto.

Tenemos entendido que la señora Vicealcaldesa iba a proponer esto; sin embargo le dijimos que, justamente para acoger o no acoger, primero debía ser un artículo, tenía que ser por artículo, de acuerdo al artículo 13 de la Resolución del Concejo Metropolitano C074 de 8 de marzo, sobre el procedimiento de las Ordenanzas que en segundo debate se podrían introducir los cambios sugeridos siempre y cuando sean presentados como textos alternativos y aprobados explícitamente para proceder con la votación final.

Estoy de acuerdo con aquello pero se requiere el texto señor Alcalde; sin embargo quiero dejar también claro que mientras el procedimiento para que el Cuerpo de Agentes de Control ingrese al COESCOP, es también un procedimiento que si bien lo tiene que terminar el señor Alcalde, obviamente con una serie de acciones que se deben tomar, recordemos que también tiene que ser aprobado por los Ministerios de Gobierno y los Ministerios de Trabajo; entonces no podemos nosotros influir sobre las decisiones que tomen esos dos Ministerios, aunque ya tenemos a muy avanzado el tema y consideramos que con la aprobación el día de hoy en segundo debate de esta Ordenanza, las cosas van a ir muy rápido y esperemos señores Agentes que en las próximas semanas ya el Cuerpo de Agentes Metropolitanos de Control esté dentro del COESCOP.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Hay una moción presentada no sé si ya tiene el texto Vicealcaldesa. Muy bien hay una moción presentada y apoyada, sírvase tomar votación señor Secretario.

**Salen de la sesión el concejal Sr. Luis Robles, a las 10h46 (15 concejales).**

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Las señoras y señores Concejales por favor dígnense en consignar su voto en segundo debate respecto de la Ordenanza Metropolitana Reformatoria del Código Municipal para Distrito Metropolitano de Quito, contenido en ordenanza metropolitana No. 001, por la cual se sustituye el Título III, Del Libro I.2, que regula El Cuerpo de Agentes de Control Metropolitano de Quito, con las observaciones aceptadas por el señor Presidente de la Comisión, concejal Bernardo Abad.

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN	BLANCO	AUSENTE
1. Sr. Bernardo Abad	✓				



2. Lda. Laura Altamirano	✓				
3. Sr. Michel 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.Sr. Víctor De La Cadena					✓
11.Mgs. Juan Carlos Fiallo	✓				
12.Sra. Paulina Izurieta					✓
13.Ing. Carlos Jaramillo					✓
14.Mgs. Analía Ledesma	✓				
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	✓				
<b>VOTACIÓN TOTAL</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

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

Dieciséis votos a favor de dieciséis miembros del Concejo presentes en la Sala. Ha sido aprobada en segundo debate el Proyecto de Ordenanza.

**RESOLUCIÓN:** El Concejo Metropolitano de Quito, por unanimidad de los presentes (16 votos afirmativos), resuelve aprobar la Ordenanza Metropolitana Reformatoria del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, contenido en La Ordenanza Metropolitana No. 001, por la cual se sustituye el Título III, Del Libro I.2, que regula El Cuerpo de Agentes de Control Metropolitano de Quito. (Informe de Comisión Nro. IC-CSC-2023-001)

\*\*\*\*\*

<b>Ingres a la sesión el concejal Sr. Luis Robles, a las 10h50. (16 concejales).</b>
--



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

**Concejal Sr. Bernardo Abad:** Simplemente señor Alcalde, damas caballeros Concejales, gracias por ese apoyo y quiero decirles a todos los efectivos del Cuerpo de agentes Metropolitanos de Control que la oferta que les hicimos, hace más de un año de que esto se iba a aprobar para que sea el paso último o penúltimo para que puedan ingresar al COESCOP, se ha cumplido.

Les felicito y les agradezco por su trabajo, ustedes son quienes dan la cara en el espacio público para obviamente poner orden en este espacio público, muchas veces son incomprendidos en su trabajo, muchas veces ustedes pues salen a trabajar sin los elementos correspondientes y de protección; con esto se garantiza sus salarios, se garantiza que hay un Plan de Carrera, se garantiza que estén protegidos, se garantiza incluso a las damas, que son parte del Cuerpo de Agentes, que puedan tener su tiempo si es que están con niños para que puedan laborar con las debidas condiciones.

Gracias a todos y sigamos adelante, que esto sea un aliciente más para que sigan ustedes trabajando en bien de la ciudad.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Por nuestra parte seguimos luchando por el COESCOP que esperamos conseguirlo hasta la fecha que nos corresponde ejercer el mandato.

\*\*\*\*\*

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

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

**III.3 Ordenanza que autoriza el fraccionamiento del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio. (Informe de Comisión Nro. IC-O-CUS-2023-008).**

Preside la Comisión la señora concejala Mónica Sandoval.

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



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

El informe que emitió la Comisión de Uso de Suelo tiene que ver con el Proyecto San Patricio, esto fue conocido por el Concejo Metropolitano dentro de la sesión de Concejo 273 del 7 de marzo del 2023, en cuya sesión no hubo ni una sola observación por parte de los miembros del Consejo, sin embargo hubo dos cartas o dos comunicaciones remitidas por la ex concejal Soledad Benítez y el concejal Luis reina que tenían que ver con algunas observaciones del Proyecto, sin embargo no cumplían los requerimientos establecidos en el artículo 13 de la resolución 074, es decir establecer textos alternativos al proyecto normativo, eran observaciones una de carácter técnico y dos más me parece de carácter legal que con su autorización señor Alcalde, solicito que el arquitecto Mauricio Marín Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda puede hacer la explicación debida, y una vez que se hayan agotado las explicaciones para mocionar la aprobación del mismo si tengo el apoyo de los señores Concejales.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tiene la palabra el arquitecto Mauricio Marín.

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

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**Secretaría de  
TERRITORIO  
HÁBITAT Y VIVIENDA**

**PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LA  
AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO PARA INMUEBLES  
UBICADOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS  
ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES**

**PUAE SAN PATRICIO**



Me voy a referir justamente a las observaciones que llegaron a partir del primer debate de este proyecto normativo, voy a referirme una a una a estas y creo que si es necesario una ampliación.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



### OBSERVACIONES AL PROYECTO DE ORDENANZA QUE AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO DEL PUAE SAN PATRICIO – PRIMER DEBATE

OBSERVACIONES REMITIDAS A LA COMISIÓN DE USO DE SUELO POR EL CONCEJAL LUIS REINA  
GADDMQ-DC-LR-CH-2023-0061-M, 09 de marzo de 2023

OBSERVACIÓN	REVISIÓN POR PARTE DE LA STHV
Dentro del expediente constan dos informes Técnicos Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0215, con el mismo nombre, tema y fecha que difieren en su contenido, solicito se informe cuál de estos es el correcto.	Todos los informes técnicos remitidos a la Comisión de Uso de Suelo son los correctos. El informe técnico final consta en el expediente del proceso legislativo tratado el 07 de marzo de 2023 en primer debate, remitido mediante IC-O-CUS-2023-002 de 09 de febrero de 2023 por la Comisión de Uso de Suelo donde se encuentra el oficio No. STHV-2023-0045-O, de 16 de enero de 2023.
El Anexo 4 del Régimen Administrativo del Suelo establece el procedimiento para los fraccionamientos de PUAE, solicito se aclare el numeral 7, respecto a la posible contradicción de lo establecido en el artículo 424 del COOTAD que menciona "Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable", siendo esta la norma que tiene que prevalecer. El informe citado establece que las áreas verdes no difieren de las aprobadas en las Ordenanzas aprobadas del PUAE San Patricio, la pregunta es ¿Cumplen lo establecido en el artículo 424 del COOTAD?	Los porcentajes de área verde fueron establecidas y aprobadas en el PUAE San Patricio con Ordenanza metropolitana No. 284 conforme lo establece la normativa nacional y local vigente al momento de su sanción. Artículo 13.- Red de áreas verdes. "...El total de esta superficie corresponde al 16,27% del área útil del proyecto..."
El informe Técnico duplicado Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0215, establece dentro de sus conclusiones y recomendaciones la necesidad de contar con los informes relacionados a los accidentes geográficos, fajas de protección especial del acueducto, así como informes de Catastro y Empresa Eléctrica, solicito que estos informes se adjunten y se analice la incidencia en el proyecto.	Con oficio No. STHV-2023-0541-E de 20 de marzo de 2023, el promotor del PUAE San Patricio remite la documentación observada por el Concejal: - Informe de afectación del acueducto Nro. 03-EHG-2023-DMOH referente al ÁREA DE PROTECCIÓN DE TUNEL DE CONDUCCIÓN DE AGUA PARA LA CENTRAL DE GENERACIÓN HIDRÁULICA CUMBAYA DE LA EMPRESA ELÉCTRICA QUITO-EEQ. - Informe de la Dirección de Catastros Tícket 2015-183249 referente a la identificación de accidentes geográficos.



Se habló de un informe de la Secretaría de Territorio que tenía el mismo nombre, es decir el mismo número de informe que estaba repetido dos veces, esto se da por un alcance que hace la Secretaría de Territorio en el cual no se actualiza el número de informe; sin embargo, el segundo informe que tiene número 0045 de 16 de enero del 2023 es totalmente válido.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

### OBSERVACIONES AL PROYECTO DE ORDENANZA QUE AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO DEL PUAE SAN PATRICIO – PRIMER DEBATE

OBSERVACIONES REMITIDAS A LA COMISIÓN DE USO DE SUELO POR EL CONCEJAL LUIS REINA  
GADDMQ-DC-LR-CH-2023-0061-M, 09 de marzo de 2023

OBSERVACIÓN	REVISIÓN POR PARTE DE LA STHV
Dentro del informe mencionado se evidencia el incumplimiento a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, como se han solventado, dichas observaciones.	Con oficio No. STHV-2023-0045-O, de 16 de enero de 2023 se adjunta el Informe Técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0215 el cual menciona lo siguiente: "...el proyecto de fraccionamiento cumple parcialmente conforme lo mencionado en las informes técnicos del memorando No. STHV-DMGT-2022-1417-M"; memorando que responde "...exclusivamente al cumplimiento de la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 284 sancionada el 25 de enero de 2018." <b>Los PUAE no cumplen estrictamente la totalidad de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, las cuales son requisitos para la autorización administrativa en los procesos de licenciamiento para habilitación del suelo.</b>
Cuál es la propuesta de la Comisión de Uso de suelo como asesora del órgano legislativo en cuanto a las recomendaciones formuladas por la Contraloría General del Estado que constan en el Informe Nro. DNAS.GAD-0044-2022, emitido el 13 de junio de 2022.	Observación que podrá ser solventada por la Comisión de Uso de Suelo en relación al pronunciamiento de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial y Procuraduría Metropolitana.



La siguiente observación es que en el anexo cuatro del Régimen Administrativo del Suelo se establece el procedimiento para los fraccionamientos de suelo de los PUAE, se solicita se aclare si respecto al COOTAD hay una contradicción que menciona se entregará como mínimo el 15% calculado del área útil urbanizable siendo esta la norma que tiene que prevalecer.



El informe citado establece que las áreas verdes no difieren de las Ordenanzas aprobadas del PUAE, creo que esta es la parte que requiere mayor explicación, cuando un Proyecto se fracciona dentro del ámbito administrativo, no legislativo, de acuerdo a lo que establece el COOTAD, tiene que dejar obligatoriamente el 15% como mínimo para áreas verdes y equipamientos comunales, y cumplir con lo que establecen las reglas técnicas de la arquitectura y urbanismo.

¿Cuándo se cumple esto? En un fraccionamiento, en una lotización, en proceso de urbanización normal que sigue un procedimiento administrativo, este caso es diferente este es un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial; es decir es una Ordenanza especial y cuando hablamos de Ordenanzas especiales, que por eso las aprueba el Concejo Metropolitano, no son temas administrativos, sino legislativos. Las ordenanzas pueden estar sobre cualquier regla técnica de menor jerarquía; por lo tanto, si bien se tiene que cumplir ese 15% establecido por el COOTAD, una norma especial puede establecer las condiciones cómo se tienen que asignar las áreas verdes de este Proyecto.

Sin embargo, para aclarar esta observación, el Proyecto deja más del 15% establecido como áreas verdes de acuerdo al COOTAD. El informe IT-STHV-DMPPS-2022-0215, el que tiene la misma numeración, establece dentro de sus conclusiones y recomendaciones la necesidad de contar con informes relacionados a accidentes geográficos, fajas de protección, en especial el acueducto, aquí pasa un acueducto dentro del terreno, así como informes de catastro y Empresa Eléctrica.

Solicito que estos informes se adjunten y se analicen la incidencia en el Proyecto. Sí el promotor remitió mediante oficio el 20 de marzo del 2023, los informes de afectación del acueducto con informe No. 03-EHG-2023-DMOH, referente al área de protección del túnel de conducción de agua para la central de generación hidráulica.

Es necesario precisar que cuando se revisa la información del proyecto en los anexos, el acueducto está marcado en los mapas porque es necesario para cuando se pueda construir tener toda la precaución de una o afectación del mismo.

También está el informe de la Dirección de Catastro con ticket 2018-183249, referente a la identificación de accidentes geográficos.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



#### OBSERVACIONES AL PROYECTO DE ORDENANZA QUE AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO DEL PUAE SAN PATRICIO – PRIMER DEBATE

OBSERVACIONES REMITIDAS A LA COMISIÓN DE USO DE SUELO POR EL CONCEJAL LUIS REINA GADDMQ-DCL.R.CH-2023-0061-M, 09 de marzo de 2023	
OBSERVACIÓN	REVISIÓN POR PARTE DE LA STHV
Dentro del informe mencionado se evidencia el incumplimiento a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, como se han solventado, dichas observaciones.	Con oficio No. STHV-2023-0045-O, de 16 de enero de 2023 se adjunta el Informe Técnico No. IT-STHV-DMPPS-2022-0215 el cual menciona lo siguiente: "...el proyecto de fraccionamiento cumple parcialmente conforme lo mencionado en los informes técnicos del memorando No. STHV-DMGT-2022-1417-M"; memorando que responde "...exclusivamente al cumplimiento de la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 284 sancionada el 25 de enero de 2019." Los PUAE no cumplen estrictamente la totalidad de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, las cuales son requisitos para la autorización administrativa en los procesos de licenciamiento para habilitación del suelo.
Cuál es la propuesta de la Comisión de Uso de Suelo como asesora del órgano legislativo en cuanto a las recomendaciones formuladas por la Contraloría General del Estado que constan en el Informe Nro. DNAS.GAD-0044-2022, emitido el 13 de junio de 2022.	Observación que podrá ser solventada por la Comisión de Uso de Suelo en relación al pronunciamiento de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial y Procuraduría Metropolitana.



La siguiente observación tiene que ver con el informe que evidencia el incumplimiento de reglas técnicas de arquitectura y urbanismo y cómo se ha solventado dichas observaciones, no quisiera ponerme en un ámbito que creo que va a ser un poco más legislativo, pero sí, desde la parte administrativa el cumplimiento o no de reglas técnicas de arquitectura y urbanismo es exigible y obligatorio cuando se trata de trámites administrativos, como una lotización, como un fraccionamiento normal, como una urbanización, en este caso estamos hablando de una Ordenanza especial, y la Ordenanza puede crear sus propios criterios normativos.

Esta Ordenanza, que es una Ordenanza especial, ha creado, justamente, o ha asignado los usos de suelo y las formas cómo los parques deben construirse o implantarse dentro de este predio.

Cuál es la propuesta de la Comisión de Uso de Suelo como asesora del órgano legislativo, en cuanto a las recomendaciones formuladas por la Contraloría General del Estado; creo que no podría responder esta parte, porque es más bien una consulta a la Comisión de Uso de Suelo; sin embargo, sí precisar que las observaciones de la Contraloría General del Estado se basan en dos aspectos fundamentales; el posible no cumplimiento de las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, razón por la cual, en el Régimen Administrativo del Suelo se crea un anexo que faculta al Concejo a aprobar el fraccionamiento por Ordenanza para no incumplir, porque si se lo hace de manera administrativa se estaría incumpliendo.

Y dos, la Contraloría General del Estado también recomienda un pago adicional a la Concesión Onerosa de Derechos, este PUAE tuvo calculada una Concesión Onerosa de Derechos de 6.8 millones de dólares; para la Contraloría General del Estado se debía pagar 2 millones adicionales; aquí es necesario precisar algo que también es legislativo y es fundamental para el tratamiento del día de hoy; en los mapas de la Ordenanza aprobada en el año 2019 se establecen usos de suelo, entre esos el residencial 1; para la



Contraloría General del Estado ese residencial 1 debería ser residencial 1A, creo que eso no es un ámbito administrativo en el que uno pueda determinar que creo o que considero que deba ser, si una ordenanza dice 1 es 1, no puede ser 1A, aunque yo considere que es 1A, y eso creo que tiene que ser discutido en este debate debido a que son facultades exclusivas del órgano legislativo.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

OBSERVACIONES AL PROYECTO DE ORDENANZA QUE AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO DEL PUAE SAN PATRICIO – PRIMER DEBATE	
OBSERVACIONES REMITIDAS A LA COMISIÓN DE USO DE SUELO POR LA CONCEJALA SOLEDAD BENÍTEZ GADDMQ-DC-SB-2023-0072-Q, 09 de marzo de 2023	
OBSERVACIÓN	REVISIÓN POR PARTE DE LA STHV
<p><b>Solicita se incorpore al proyecto de ordenanza:</b> Modificación del artículo 1 por: "El proceso de habilitación de suelo citado, que se realizará mediante la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística (LMU) correspondiente, deberán cumplir con lo que determina la normativa nacional y local; los aportes de áreas verdes, comunales y vías contemplados en la ordenanza que aprobó el PUAE San Patricio, podrán ser parte de la contribución de áreas verdes, comunales y vías que forman parte del proceso de habilitación de suelo, siempre y cuando cumplan con las especificaciones técnicas y porcentajes que manda la ley, caso contrario deberán completarse. Al mismo deberá cumplir con todos los documentos, procesos y normativa que contempla el acto administrativo de licenciamiento".</p>	<p>El Anexo No. 0 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 044 de 11 de noviembre de 2022, contienen el "Procedimiento para la Autorización de Fraccionamiento en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales" Este anexo establece la facultad edilicia para autorizar este tipo de fraccionamientos sin que se emita una licencia metropolitana urbanística LMU (10). En Sesión ordinaria de la CUS de 13 de marzo de 2023, los señores concejales resuelven no acoger la observación.</p>
<p>Solicita que los planos anexos se adjunten en un formato en el que se los pueda descargar.</p>	<p>La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda adjunto al informe técnico con fecha 29 de diciembre remite a la Comisión de Uso de Suelo, el expediente de requisitos (planos, documentos) que presentó el promotor durante el proceso de elaboración de dicho informe.</p>



La siguiente observación, solicita se incorpore en el Proyecto de Ordenanza la modificación del artículo 1 por lo siguiente:

*"El proceso de habilitación de suelo citado, que se realizará mediante la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística – LMU correspondiente, deberá cumplir con lo que determina la normativa nacional y local; los aportes de áreas verdes, comunales y vías complementarias en la ordenanza que aprobó el PUAE San Patricio, podrán ser parte de la contribución de áreas verdes, comunales y vías que forman parte del proceso de habilitación de suelo, siempre y cuando cumpla con las especificaciones técnicas y porcentajes que manda la ley, caso contrario deberán completarse."*

No es posible poner esta observación, debido a que este procedimiento no aplica a LMU, la LMU, tanto la 10 como la LMU 20 son procedimientos administrativos; en este caso, la decisión del Concejo Metropolitano, en octubre del año anterior, fue no otorgar el LMU 10, que sería lo que normalmente se haría para los casos de fraccionamiento, sino una ordenanza de fraccionamiento, tal como sucede con los Asentamientos Humanos de Hecho que no obtienen el LMU 10, sino que el Concejo les habilita el fraccionamiento a través de una Ordenanza.

En la siguiente observación solicita que los planos anexos se adjunten en un formato en el que se los pueda descargar; sí, la Secretaría ya tiene todos los planos enviados en el



informe técnico de 29 de diciembre que se remitió a la Comisión de Uso de Suelo, todos estos pueden ser descargados.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**OBSERVACIONES AL PROYECTO DE ORDENANZA QUE AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO DEL PUAE SAN PATRICIO – PRIMER DEBATE**

OBSERVACIÓN	REVISIÓN POR PARTE DE LA STHV
Observaciones conocidas en la Sesión Ordinaria CUS No. 197 de 13 de marzo de 2023, de las cuales se puede mencionar lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"><li>- Exposición de motivos, cambios en la redacción del texto</li><li>- En la disposición final, cambios en la redacción del texto</li><li>- Disposición que mencione la prevalencia entre la Ordenanza y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.</li><li>- Artículo 1, cambios en la redacción del texto</li></ul>	Las observaciones del Concejal René Bedón son conocidas por la Secretaría. Iniciativa legislativa del Concejal Bedón con oficio No. GADDMQ-SGCM-2023-0091-O de 10 de enero de 2023; por lo que, los cambios al texto del proyecto de ordenanza se solventó desde su despacho. <b>Oficio No. GADDMQ-SGCM-2023-1218-O</b> Convocatoria a la sesión No. 275 Extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito Expediente para el segundo debate del Proyecto de Ordenanza que autoriza al fraccionamiento del PUAE San Patricio



Por último, las observaciones de la Sesión Ordinaria CUS No. 197, del 13 de marzo del 2023, de las cuales se puede observar lo siguiente:

- Exposición de motivos, hay cambios en la redacción del texto que fueron sugeridos;
- En la disposición final también hay cambios en la redacción de texto;
- Disposición que mencione la prevalencia entre la Ordenanza y las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo; esto fue ampliamente discutido por la Comisión de Uso de Suelo, debido a que la Ordenanza está sobre las reglas técnicas; y,
- En el artículo 1, cambios en la redacción del texto.

Se hizo la revisión por parte de la Secretaría de Territorio, estas observaciones son, si no me equivoco, del concejal René Bedón, las mismas que fueron acogidas y que se encuentran en el cuerpo normativo.

Hasta ahí señor Alcalde y señores Concejales, estoy atento a cualquier pregunta.

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

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

Creo que las explicaciones han sido totalmente claras, los temas de la Contraloría, ustedes saben que hay garantía de autonomía consagrada en el artículo 6 del COOTAD,



el informe de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial y el informe de la procuraduría General del Estado, que para nosotros sus conclusiones son de cumplimiento obligatorio.

Con esto señor Alcalde, quiero mocionar que el Concejo Metropolitano de Quito apruebe en segundo y definitivo debate el proyecto normativo que contiene la autorización y aprobación del fraccionamiento del PUAE San Patricio, si hay apoyo a la moción.

**Ingresa a la sesión la concejala Sra. Paulina Izurieta, a las 11h03. (17 concejales).**

**Sale de la sesión el concejal Sr. Luis Robles, a las 11h03. (16 concejales).**

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

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

Solamente, me parece que este es un Proyecto importante que va a permitir cumplir las recomendaciones de Contraloría por parte de este Concejo; y, por otro lado, me parece que se van subsanando ciertos errores que se cometieron en los cuadros originales, que han permitido, justamente, que la Contraloría no entienda que efectivamente los PUAE, lo que generan es una norma especial; entonces, contiene una norma específica que dice que los PUAE generan una norma especial en relación a las normas técnicas de arquitectura, lo cual evidencia en un cuerpo normativo que la Contraloría no tiene razón, sin perjuicio de que la Superintendencia de Ordenamiento Territorial ya se manifestó en el sentido que el competente para el control es esa entidad.

Sin perjuicio de ello, señora Presidente, solo dos temas: en el artículo 3, en la penúltima línea recomendaría que sean máximo 5 meses contado a partir, no de la expedición de la Ordenanza, sino de la *"determinación definitiva"*, porque ahí está hablándose de la determinación definitiva, en cualquier caso.

En segundo lugar, en la disposición general segunda, para efectos de que no vaya a haber así mismo una mala interpretación, indicar que las Ordenanzas de este y anteriores PUAE son especiales y prevalecen sobre el anexo único de la Ordenanza que contenía el Régimen de Suelo anterior y la del PUGS, para decir que efectivamente son especiales, pero incluir un texto que diga *"sin perjuicio a que se dé cumplimiento estricto a las normas legales y constitucionales, especialmente el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y que no se afecten áreas de protección"*, con lo cual se daría cumplimiento al COOTAD.

Solo esos dos temas específicos y puntuales.



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

**Concejala Mónica Sandoval:** Acepto las observaciones.

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

**Concejal Luis Reina:** Este PUAE también debe ser parte que genere empleo, mayor inversión, y con eso estamos de acuerdo, si bien es cierto que no se hizo acotamiento de textos, en dos oficios se pidieron precisiones de carácter técnico; por lo que ha intervenido la Contraloría, porque hay la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, quiero que conste y que quede en actas que Procuraduría nos informe que se ha solventado todas las cuestiones legales, y que no existe ningún inconveniente de carácter legal, por todo este debate que se ha tenido.

Dos, casi que no me queda satisfecho el informe de la Secretaría, al decirnos que hay mayor área verde de lo exigido en el COOTAD, ¿por qué no me queda satisfecho?, porque la preocupación y en los diversos informes de la Contraloría es, cómo es que de verdad se cumple con el COOTAD, y es preciso que en área verde no se considera las áreas afectadas, no se considera los accidentes geográficos, y se cumple con la norma solo y tan solo refiriéndose al área útil del terreno.

El otro tema que me preocupa es si este momento entramos a sacar el IRM no está graficado el acueducto, ¿por qué?; entonces, estamos dando un fraccionamiento y me queda la preocupación; porque esto va a incidir en lo que acaba de decir la Secretaría, está el cuadro de aprovechamientos, y en los lotes que está la afectación del acueducto está un nivel de aprovechamiento que no puede ser efectivo por ser afectado; creo que inmediatamente debe procederse a graficar, a registrar, pero el que no esté si me preocupa.

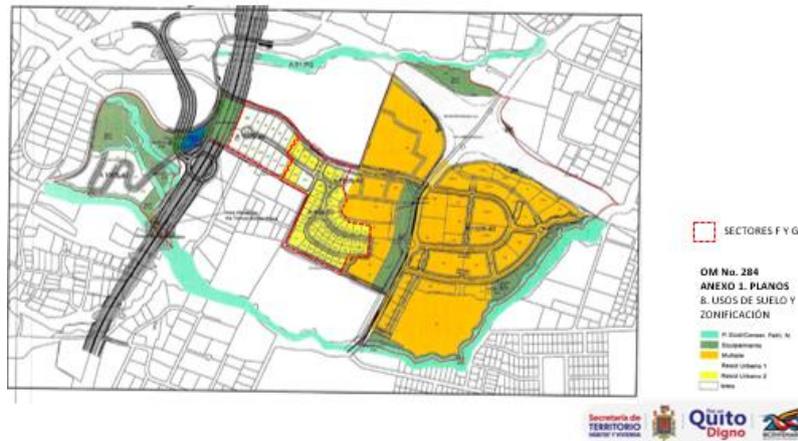
Hasta ahí mis preocupaciones, gracias.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Señor Secretario, por favor; y luego el Procurador.

**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Iré por el más fácil, el del IRM, todos los mapas de la ordenanza del PUAE tienen graficada la afectación, lo verifiqué hace un momento en todos los mapas anexos. El tema del IRM si está o no afectado, creo que sí está afectado; sin embargo, eso es un tema administrativo, lo podemos hacer el mismo día de hoy, simplemente una verificación en el IRM para constatar que esté afectado y con eso, el momento que obtengan un IRM salga la



afectación, eso lo podemos hacer, es un compromiso por parte de la Secretaría, está proyectada.



Pero ese mapa es referencial, no es parte de los mapas que están en la ordenanza, entonces, en ese no podría mostrar; sin embargo, justamente en la parte oriental, casi por donde está el color cian, es donde pasa el acueducto, y como lo menciono, es un compromiso de la Secretaría evidenciar que el IRM se encuentre o no se encuentre afectado, es un tema administrativo que lo podemos hacer inmediatamente hoy.

Respecto a la siguiente pregunta, que creo que es bastante más compleja, cuando se lee el informe de la Secretaría de Territorio, ese informe tiene dos partes; tiene una respecto a las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo; y, tiene una segunda parte respecto a la Concesión Onerosa de Derechos.

En la primera parte que tiene que ver con las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, se puede revisar justamente que independientemente del porcentaje, que es mayor al exigido por el COOTAD, se hace un *check list* donde nosotros decimos cumple o no cumple con lo determinado por las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo; es aquí donde es necesario entender lo que hace un momento fue mencionado por el cuerpo legislativo, las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo se cumplen en los procesos de fraccionamiento cuando son administrativos, ¿por qué razón?, porque en las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo además de decir 15%, nos dice por ejemplo, que no se puede fraccionar el suelo para áreas verdes o equipamientos en una proporción que sobrepase las dimensiones 1,5 en dimensiones; por ejemplo, si tienes 10 metros de ancho el máximo de largo debería ser 50 metros, esa es la proporción 1,5 exigible máxima por las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo cuando se hace un proceso de fraccionamiento, ahí me pregunto, supongamos que no es este PUAE sino otro proceso de fraccionamiento y no deja un parque de manera rectangular, sino deja un área verde grande para que sea un malecón escénico de río; también podría ser un parque, es otra concepción, eso no se puede de manera administrativa, por eso las urbanizaciones y las



lotizaciones no pueden dejar ese tipo de áreas verdes, cuando eso ocurre nos vamos a una Ordenanza, que es el caso que estamos hablando el día de hoy, porque solo una Ordenanza especial puede crear norma especial que no considere la normativa general, esa es la verdadera razón.

Entonces, para responder su pregunta concejal Reina, ¿cumple las normas técnicas de arquitectura y urbanismo?, por supuesto que no cumple las normas técnicas de arquitectura y urbanismo, porque las dimensiones de las reglas técnicas están citadas para procesos administrativos.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:**  
Señora Vicealcaldesa Gissela Chalá.

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

Presidenta, creo que es importante que se pueda plantear en el artículo 3 incluir el plazo en días y que este se lo vincule en el cronograma presentado, esa es la primera sugerencia.

La otra, creo que al ser todos iguales ante la ley, en las ordenanzas de la regularización de barrios siempre se plantea una especie de clausula sobre el incumplimiento de los plazos señalados y ante posibles sanciones, creo que en esta ocasión también debería estar estipulado qué pasaría en torno al incumplimiento de los plazos y las posibles sanciones.

Por último, en la disposición general primera, esta es más de forma, es fundamental que se precise con mucha claridad la responsabilidad de la Administración Zonal sobre el cálculo, porque no se han señalado los valores, esto es necesario.

La última, que esta sí es de forma, que se pueda mejorar la puntuación, porque para la lectura de la disposición está bien confusa.

Hasta ahí, gracias Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** De acuerdo a la Resolución No. C 047, estamos en segundo debate, los textos alternativos señora Vicealcaldesa, porque de lo contrario no puede aprobar, no sé qué acoge, no acoge, ¿tiene textos?

Vicealcaldesa Brith Vaca, por favor, una pregunta.



**Concejala Dra. Brith Vaca:** Con respecto a lo que acaba de decir, que si sería bueno que complete la frase, que si bien es cierto este proyecto no cumple con las normas técnicas de urbanismo, por eso es un Proyecto especial; la pregunta que me surge ahorita es el tema de la concesión onerosa, ¿está adecuado el cálculo?, ¿es eso lo que tiene que ingresar, los 6 millones, casi 7 millones de dólares que tiene que ingresar al Municipio por la concesión onerosa de este proyecto?

**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Completo la primera cosa sobre las reglas técnicas, como lo mencioné, no cumple reglas técnicas, si este proyecto cumpliera reglas técnicas de arquitectura no debería aprobarse por ordenanza, iría directamente a un proceso de fraccionamiento en la administración zonal, que es lo que hacen todos los proyectos normales.

Respecto al cálculo de la Concesión Onerosa, 6.8 millones es el cálculo establecido en la ordenanza del PUAE, hicimos el cálculo, sigue saliendo 6.8 millones de dólares utilizando todos los datos de la Ordenanza aprobada, ¿por qué se estima, en las recomendaciones de la Contraloría General del Estado, que son más de 2 millones adicionales?, porque para la Contraloría General del Estado el uso de suelo asignado tenía que haber sido otro y no el que consta en la Ordenanza; sin embargo, si el ente legislativo en su momento, que ni siguiera fue este Concejo, determina que es un uso de suelo y no es otro, cómo podemos hacer un cálculo que no respete la decisión legislativa que está en una Ordenanza, es decir, que para sacar un valor diferente, este PUAE y esta ordenanza no servirían, pero estamos actuando sobre una ordenanza que fue aprobada por el Concejo Metropolitano.

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Esa es la base.

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

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

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

Solo un tema a propósito de la pregunta de la concejala Brith Vaca, hemos estado indicando acá permanentemente, que el Proyecto incumple las normas técnicas de arquitectura, en realidad no es que incumple las normas técnicas de arquitectura, sino que como son de la misma jerarquía, la Ordenanza genera normas técnicas de arquitectura especiales, específicas para el Proyecto, que no son las mismas de las normas técnicas generales; en realidad creo que estamos utilizando mal el término, yo mismo lo he utilizado varias veces acá; no estamos incumpliendo, estamos generando normas técnicas especiales para un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial.



El tema de la Concesión Onerosa de Derechos, ya que tomé la palabra, me parece importante el artículo que consta en la Ordenanza, que indica que si cualquier autoridad competente determina un error o diferencia en algún momento, es responsabilidad del promotor subsanar el error y pagar la diferencia; es decir, si cualquier autoridad dice es más la Concesión Onerosa de Derechos, el momento que eso se haga por cualquier autoridad, eso sí, tiene que ser una autoridad competente, en esta Ordenanza se subsana cualquier error y se indica que el promotor es el responsable de pagar cualquier diferencia, eso creo que es un aspecto fundamental que blinda a este Concejo Metropolitano respecto a la Concesión Onerosa de Derechos, que es una de las preocupaciones que todos hemos tenido.

Gracias señor Alcalde.

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

**Concejala Dra. Brith Vaca:** Dentro del documento de la Ordenanza que nos enviaron había una inconsistencia de forma, no sé si ya se corrigió, se repetía artículo 3, artículo 3.

Solo eso.

**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Perdón, hay un error de forma, creo que es necesario, debe ser artículo 3 y artículo 4, el siguiente; es un error de forma, pero tiene que ser considerado.

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

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

**Dr. Sandro Vallejo Aristizabal, Procurador Metropolitano:** Señor Alcalde, señores concejales,

Sobre la inquietud del señor concejal Reina, aun que el señor Secretario ha explicado este tema, insistimos, ahí el tema básico es que existe un criterio de jerarquía normativa que es el que está establecido en el 425 de la Constitución; bajo ese criterio las normas de menor jerarquía no pueden chocar con normas de superior jerarquía, pero entre normas de igual jerarquía, efectivamente, puede haber modificaciones, reformas o excepciones o cualquier decisión que el órgano competente, en este caso el Concejo, puede establecer respecto de situaciones que estén normadas en actos de igual jerarquía o menor jerarquía.



En el caso de este proyecto de Ordenanza, el Secretario ha explicado, no podría bajo ningún concepto chocar con ninguna disposición del COOTAD, efectivamente, si hubiera una inconsistencia o un choque, no podría tener vigente ni con la Constitución ni con ninguna norma de carácter superior, pero tratándose de una Ordenanza sí podría establecer, esto es obviamente decisión del órgano colegiado y competencia de la Comisión, en principio el análisis de todo este procedimiento, el criterio técnico, establecer reglas, procedimientos especiales siempre y cuando no se contrapongan con disposiciones legales, pero sí podrían establecer reglas distintas a las que constan en otros cuerpos normativos, Ordenanzas de igual jerarquía.

En ese sentido, como ha explicado el Secretario, no existe o no existiría una disposición que choque con normas superiores, y la competencia del Concejo es clara respecto a emitir normas de igual jerarquía, en ese sentido, lo que podría señalar dentro de lo que me compete decir, es que el Concejo sí tendría competencia para establecer una normativa en este criterio, ya sobre los aspectos técnicos evidentemente no podría pronunciarme, evidentemente no lo hago sobre los aspectos específicos de reglas puntuales, pero sí sobre la competencia del Concejo para hacerlo.

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

**Concejala Lda. Laura Altamirano:** Gracias, buenos días señor Alcalde, compañeros concejales, público presente y que nos sigue por las redes sociales.

Tengo una inquietud referente a que si bien el acueducto está en el sitio y ninguna propiedad se puede construir, dar uso por cuestiones de seguridad y también dan los diámetros referidos, no sólo es el acueducto también hay especies de quebradillas y colectores que atraviesan el sector, porque recordemos que en el momento que se hizo la Ruta Viva se rellenaron ahí quebradas y quebradillas, más de 12 quebradas, incluido el Escalón Lumbisí que tuvo 44 metros de profundidad.

En este contexto, ustedes al analizar que hay quebradillas rellenas, que también es un peligro para la construcción, por favor dígame, ¿qué es lo que establece el informe de riesgos?, porque también tenemos una quebrada cerca, que como ya expliqué algunas veces, las quebradas por naturaleza, igual que las lagunas que se van secando, las quebradas cada vez se ensanchan, van erosionándose sus taludes; entonces, si me puede informar por favor.

Gracias.

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



**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Como lo mencionaba la concejala Altamirano, hay varias quebradas acá y aquí es claro aplicar la norma general Municipal, las quebradas que no fueron rellenas en su momento, cuando se construyó la Ruta Viva o los diferentes escalones, donde sí hubo un relleno en años anteriores, siguen manteniendo una norma y en el PUAE se mantienen con una norma de zonificación PQ, que significa protección de quebrada; en la zonificación PQ, que no solamente está en la quebrada más importante que se encuentra en el sector oriental, en el borde del PUAE; no sé si podemos poner el mapa referencial para poder observar.



Ahí podemos ver en color cian, algunas quebradas que atraviesan el proyecto, todas esas mantienen la zonificación PQ, protección de quebrada, es decir, que no se puede construir encima de ninguna de estas quebradas bajo ningún concepto y, además, para poder habilitar una edificación es necesario contar con el informe de borde de quebrada, que ya fue remitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, que establece cual es el retiro de construcción que se tiene que respetar hacia esas quebradas.

Otro asunto importante que hay que mencionar es que, si vemos en ese mapa especialmente en el sector occidental donde hay muchas quebradas más pequeñas, hay un color verde que es un equipamiento parque, debido a que como hay la mayor concentración de quebradas acá no se establecen usos de suelo residenciales, sino parque para no causar una afectación a la parte ambiental de esta zona.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Quisiera un punto de información, lo que ha expresado el concejal René Bedón, me parece que es muy importante, respecto a que, si la autoridad establece que es una diferencia, es el constructor el que tiene que pagar, quisiera preguntar si está dentro de la Ordenanza este artículo, en los considerandos, ¿es un artículo específico?

**Concejal Dr. René Bedón:** Es un artículo específico de la Ordenanza, señor Alcalde, que establece justamente esto.



**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Nada más; señora Presidenta, entonces ya está absuelto todas las preguntas; concejala Mónica Sandoval.

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

Sobre la preocupación que había del acueducto, le he preguntado al señor Director de Catastro, esto no es parte del sistema de accidentes geográficos, porque no es un accidente geográfico; entonces, como tenemos el informe de la Empresa Eléctrica, que obra del proceso que ustedes tienen, para el día de mañana estará graficada ese acueducto con los retiros que corresponde, que se están respetando dentro de la Ordenanza, no se puede construir en relleno de quebrada, ni para San Patricio ni para nadie, porque nadie está por encima de la ley y esto está respetando absolutamente todo, y como usted lo había dicho también señor Alcalde, si hay alguna diferencia en el tema de las áreas verdes, obviamente, puede someterse a un recalcu, aun que hemos calculado una y mil veces, 18.74% tiene de área verde, 15 es la obligatoriedad hay 18, hay más, la Concesión Onerosa de Derecho, obra de la página 15 del informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y se ratifica, más 6 millones de dólares que se está entregando a la ciudad, aquí no estamos saltándonos nada, ni porque es San Patricio, ni nada, todo el mundo es tratado con la misma vara, nadie está por encima de la ley y todos cumpliendo lo que determina la norma, aquí hay norma especial y se está cumpliendo tal y como determinan las Ordenanzas.

Con esto, señor Alcalde, voy a volver a mocionar, me parece que ya está apoyado, si usted dispone la votación, por favor.

Una cosa, estaba acogiendo de la señora Vicealcaldesa Gissela Chalá, el tema de los plazos que deben ser ajustados o deben estar en concordancia con los cronogramas.

Eso nada más, gracias.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** El señor Secretario, quiere claridad con esto para efectos del acta, señora Presidenta.

**Concejala Sra. Gissela Chalá:** Sí perdón, incluir el plazo en días y que esto se vincule con el cronograma presentado; eso es lo que acaba de acoger la señora Presidenta de la Comisión.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Pero eso está, señora Presidenta, está muy etéreo.



**Concejala Sra. Gissela Chalá:** En el artículo 3, incluir el plazo en días y esto que se vincule al cronograma ya presentado; es lo que había planteado, señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** ¿Acepta señora Presidenta?, ¿y cómo queda el texto?

**Concejala Mónica Sandoval:** La señora Vicealcaldesa me había indicado el plazo de ejecución.

Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "San Patricio", aprobado por el Concejo Metropolitano mediante Ordenanza Nro. 284 sancionada el 25 de enero de 2019 reformada mediante ordenanza Nro. 004-2021—URBANIZACIÓN, sancionada el 09 de diciembre de 2021, de acuerdo con la propuesta presentada por el promotor. ¶

¶ **Artículo 2.- Plazo de ejecución de obras.**—El plazo de ejecución de la totalidad de las obras se realizará de conformidad al cronograma de obras valorado de obras presentado adjunto al anexo 2 de la Ordenanza 284 (plano que contiene la implantación del proyecto), plazo que se contará a partir de la sanción de la presente Ordenanza. ¶

¶ **Artículo 3.- Concesión Onerosa de Derechos.**— El Promotor pagará la correspondiente

El plazo de la ejecución de la totalidad de las obras se realizará de conformidad al cronograma de obras valorado de obras presentado adjunto al anexo 2 de la presente ordenanza; plazo que contiene la implantación del proyecto, plazo que se contará a partir de la sanción a la presente Ordenanza.

La señora Vicealcaldesa, manifiesta que se calcule como término y no como plazo, es decir, que corran solo los días laborables.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Esa es la observación, con lo cual el artículo 2 tendría que cambiar cada palabra "plazo" por "término"; entonces, en todo el artículo 2 en donde se dice "plazo" cambia a "término".

**Concejala Mónica Sandoval:** Señora Vicealcaldesa, eso amplía los días para que se ejecute, ya vamos a quedar en plazo; no acepto este cambio.

Gracias.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** No acepta ningún cambio de la Vicealcaldesa, está presentada una moción, ¿tiene apoyo a la moción?; apoyada la moción, sírvase tomar votación señor Secretario.

**Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo:** Sí señor Alcalde, diecisiete miembros del Concejo Metropolitano presentes en la sesión, las señoras y señores concejales, por favor dígnense consignar su voto respecto del segundo debate



de la Ordenanza que autoriza el fraccionamiento del proyecto urbanístico arquitectónico especial San Patricio, contenido en el Informe de Comisión No. IC-O CUS-2023-008, sin observaciones.

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN	BLANCO	AUSENTE
1. Sr. Bernardo Abad	✓				
2. Lda. Laura Altamirano		✓			
3. Sr. Michel 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. Sr. Víctor De La Cadena					✓
11. Mgs. Juan Carlos Fiallo	✓				
12. Sra. Paulina Izurieta	✓				
13. Ing. Carlos Jaramillo					✓
14. Mgs. Analía Ledesma		✓			
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	✓				
<b>VOTACIÓN TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

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

Catorce votos a favor, una abstención, dos en contra. Ha sido aprobado en segundo debate el proyecto de Ordenanza que autoriza fraccionamiento de proyecto urbanístico arquitectónico especial San Patricio, contenido en el Informe de Comisión No. IC-O CUS-2023-008.

**RESOLUCIÓN:** El Concejo Metropolitano de Quito, por mayoría de los presentes (14 votos afirmativos), resuelve aprobar en segundo y definitivo debate, la Ordenanza



que autoriza el fraccionamiento del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio. (Informe de Comisión Nro. IC-O-CUS-2023-008).

\*\*\*\*\*

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

**Sale de la sesión el concejal Luis Reina, a las 11h30. (15 concejales).**

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

**IV. Conocimiento del Informe Nro. IC-CUS-2022-105, emitido por la comisión de Uso de Suelo, referente a los proyectos de Resolución que aprueba el valor “Alfa ( $\alpha$ )” de la fórmula de la Concesión Onerosa De Derechos”; y, “Resolución que aprueba el valor del “Índice de Revalorización (IR)” de la fórmula de la Concesión Onerosa De Derechos”; y, resolución al respecto.**

Preside la Comisión la señora concejala metropolitana Mónica Sandoval.

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

**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Es necesario aclarar algunas cosas sobre lo que vamos a ver el día de hoy, porque puede resultar bastante técnico, pero más fácil de lo que va a parecer.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



ANTECEDENTES - Elementos de la fórmula de la COD



Cuando se apruebe el Plan de Uso y Gestión de Suelo en el año 2021, se aprueba una fórmula para el cobro de la Concesión Onerosa de Derechos, es justamente la fórmula que estamos viendo en este momento en pantalla, esto ya está aprobado, no es que el Concejo en este momento estaba aprobando algo nuevo, esto ya se encuentra aprobado.

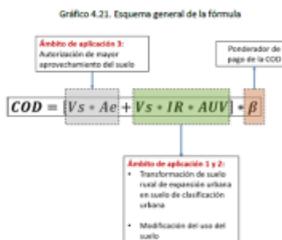
Dentro de esta fórmula existe un factor bastante discutido en las sesiones de la Comisión de Uso de Suelo, que se llama factor Alfa, ¿cuál es el factor Alfa?, es un factor que tiene la fórmula para determinar el valor; este factor que es el que estamos actualizando, no se está creando nada, no se está probando nada nuevo, es un factor que se está actualizando el día de hoy.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

ANTECEDENTES – Factor alfa

El Título IV, Capítulo IV, Parágrafo I, Subparágrafo II, numeral 1 “Planteamiento de la fórmula”, del Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece lo siguiente: “(...)  **$\alpha$ : Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo del proyecto.** Su valor deberá estar en el rango del 7% al 20%, será revisado cada año; y, de ser el caso, ajustado de acuerdo a variables macroeconómicas del país y del Distrito Metropolitano de Quito. La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda será la responsable de revisar y ajustar dicho valor, sustentando debidamente con análisis técnicos y considerando los parámetros mencionados (...)”

(1) PLANTEAMIENTO DE LA FÓRMULA  
 El valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, corresponderá a la aplicación secuencial de la siguiente fórmula:





Se debe a la siguiente razón, cuando se aprueba el Plan de Uso y Gestión de Suelo, dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo se establece, lo voy a leer textualmente:

*“Alfa ( $\alpha$ ) es el porcentaje de participación del suelo en la estructura de costo del proyecto, su valor deberá estar en el rango de 7% al 20%.”*

¿Cuándo se aprueba el Plan de Uso y Gestión de Suelo?, en septiembre del año 2021, veníamos de una pandemia, el Banco Central normalmente entre los meses de mayo y junio nos proporciona los datos de la economía de los últimos 12 meses, es decir que, en el mes de mayo del año 2021, cuando estaba en discusión el Plan de Uso y Gestión de Suelo, el Banco Central toma los datos de la peor etapa de la crisis económica del país producida por la pandemia, porque toma los datos de mayo 2020 a mayo 2021, cuando la economía de Ecuador estaba bastante mal, ¿y qué nos dice este factor?, que va en este rango del 7% al 20%, siendo 7% el valor más bajo que podría obtener el dato.

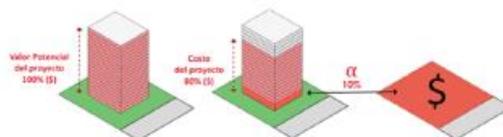
Procede con la explicación de la siguiente lámina:

#### ANTECEDENTES – Factor alfa

$\alpha$ : Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo del proyecto. Su valor deberá estar en el rango del 7% al 20%, será revisado cada año; y, de ser el caso, ajustado de acuerdo a variables macroeconómicas del país y del Distrito Metropolitano de Quito. La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda será la responsable de revisar y ajustar dicho valor, sustentando debidamente con análisis técnicos y considerando los parámetros mencionados.

Únicamente en aquellos casos donde exista la necesidad de ajustar el valor en función de afectación grave a la economía nacional por razones como emergencias a nivel mundial o nacional, este valor podrá ser modificado sustentado en informes que tengan como base estudios técnicos, dichos informes deberán ser emitidos por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.

Gráfico 4. 22. Concepto del Factor “Alfa” ( $\alpha$ )



Simplemente ponemos esta lámina para que el Concejo Metropolitano vea que no está aprobando en este momento nada nuevo, esto es un *copy - page* de la Ordenanza del Plan de Uso y Gestión de Suelo, donde se establece este rango del 7% al 20% que debería tener el factor Alfa.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



#### ANTECEDENTES – Factor alfa

Tabla 4.10. Valor de alfa ( $\alpha$ ) según fase del ciclo económico.

ESTADO DE LA ECONOMÍA / CICLO DEL PIB	VALOR DE ALFA ( $\alpha$ )
Pico o auge económico	Alfa = 20%
	Alfa = 19%
Expansión de la economía o desaceleración sobre la tendencia	Alfa = 18%
	Alfa = 17%
	Alfa = 16%
	Alfa = 15%
	Alfa = 14%
Estabilización de la economía en la tendencia	Alfa = 13%
Recuperación de la economía o desaceleración bajo la tendencia	Alfa = 12%
	Alfa = 11%
	Alfa = 10%
	Alfa = 9%
	Alfa = 8%
Piso o crisis profunda de la economía	Alfa = 7%



Este rango varía dependiendo de cómo va la economía de Ecuador, cuando estamos en una crisis profunda de economía este valor se va a situar en el 7%, si estamos en un pico o en un auge se va a situar en el 20% y en el medio cuando tenemos una expansión de economía va a variar del 15 al 19, si tenemos una etapa de estabilización de economía al 14% o cuando está en recuperación variaría del 8% al 13%.

Creo que esto es importante mencionar, porque todos dirán Ecuador en este momento no está en su mejor momento, es verdad, pero cuando se calcula esta actualización ya para la actualidad, se utilizan los datos del Banco Central de mayo 2021 a mayo 2022, cuando Ecuador sale de la crisis, y aquí quiero ser muy preciso, estos datos no son de la Secretaría de Territorio, no son del Municipio de Quito, son datos nacionales que publica el Banco Central del Ecuador.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



#### ANTECEDENTES – Factor alfa

La disposición general décimo séptima de la ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, señala que, "**El factor "alfa" de la fórmula para el cálculo del valor de la Concesión Onerosa de Derechos deberá ser revisado cada año; y, de ser el caso, ajustado de acuerdo a variables macroeconómicas del país y del Distrito Metropolitano de Quito. La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda emitirá un informe con el análisis y revisión de dicho valor, sustentando debidamente con análisis técnicos y considerando los parámetros mencionados, para consideración y aprobación del Concejo Metropolitano de Quito, mediante resolución**".



Se establece que el factor Alfa de la fórmula deberá ser revisado cada año, porque lógicamente cada año varía la economía del país, el año 2021 fue muy diferente al año 2022, por ejemplo, y de ser el caso, cuando se requiera debe ser ajustado a las variables macroeconómicas del país; tiene que ser ajustado porque el Plan de Uso y Gestión de Suelo se hizo en una etapa de crisis económica a nivel mundial, que no es la misma situación que estamos viviendo en la actualidad, por eso, el Banco Central en mayo 2022 remite o publica sus nuevos datos de cómo va la economía del país y, lógicamente va mejor que en el año 2020, a pesar de que puede ir mejor, va en el mejor que en el año 2020.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

#### ANTECEDENTES – Factor alfa

En sesión No. 250 Ordinaria de Concejo Metropolitano de 11 de octubre de 2022, reinstalada el 25 de octubre de 2022, se aprobó el Régimen Administrativo del Suelo, mismo que fue publicado el 11 de noviembre de 2022.

La disposición transitoria Décimo Primera de la Ordenanza Metropolitana 044-2022 de 02 de noviembre de 2022 establece: "**En el término de diez (10) días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, el Concejo Metropolitano aprobará el factor "alfa" de la fórmula de la concesión onerosa de derechos, conforme lo establecido en la normativa vigente.**"

Mediante Oficio Nro. STHV-2022-1813-O, del 18 de noviembre de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el informe técnico No. IT-STHV-DMDU-2022-027: "**Informe Técnico que sustenta la selección del valor "Alfa (a)" de la fórmula de la Concesión Onerosa de Derechos establecido en el Título V, Capítulo IV, Parágrafo IV, Subparágrafo II de la Ordenanza PMDOT-PUGS-001-2021"**



¿Qué es lo que hicimos como Secretaría de Territorio?, ¿y por qué no aprobamos esto antes?; primero, el Plan de Uso y Gestión de Suelo no estaba vigente, entra en vigencia



en el mes de noviembre del año 2022; por lo tanto, era innecesario aprobar algo que no iba a ser utilizado sino cuando entra en vigencia el Plan, que es el que lo va a utilizar.

Cuando entra en vigencia el Plan de Uso y Gestión de Suelo, se aprueba el Régimen Administrativo del Suelo, y ese Régimen Administrativo del Suelo que se publica, si no me equivoco el 11 de noviembre del 2022, establece una disposición para la Secretaría que en el término de 10 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, el Concejo Metropolitano aprobará el factor Alfa; sí, ya pasaron más de 10 días; sin embargo, la Secretaría de Territorio el 18 de noviembre, días después de que se publicara esta Ordenanza, envía a la Comisión de Uso de Suelo el informe técnico que sustenta la selección del valor Alfa, que debería ser utilizado en la Concesión Onerosa de Derechos.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

#### LINEAMIENTOS – Factor alfa

**Lineamiento 1:** "Verificar las estadísticas oficiales del Producto Interno Bruto (PIB) publicadas por el Banco Central del Ecuador"

**Lineamiento 2:** "Obtenidos los datos oficiales del PIB, se deberá determinar el estado de la situación económica del país, a través del análisis de dichas estadísticas oficiales, en función de las fases del ciclo económico"

**Lineamiento 3:** "Habiendo determinado la fase del ciclo económico en la que se encuentra el país, se deberá seleccionar el valor alfa (...)"

**Lineamiento 4:** "Para validar el valor de alfa seleccionado(...), se deberá considerar las estadísticas oficiales del Valor Agregado Bruto (VAB) del cantón Quito, publicadas por el Banco Central del Ecuador; las estadísticas de créditos para la vivienda, publicadas por la Superintendencia de Bancos y la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria; y, las estadísticas sobre el Índice de Precios de la Construcción (IPCO), publicadas por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). Las mencionadas estadísticas permitirán afinar la selección del valor alfa, al analizar el ciclo del PIB nacional, la dinámica de la economía del cantón y la dinámica del sector de la construcción e inmobiliaria".



Cómo se selecciona si es el 7%, si es el 10%, si es el 15%, o si es el 20%, justamente hay unos lineamientos al respecto; primero, verificar las estadísticas oficiales del Producto Interno Bruto (PIB) del Banco Central publicadas en el año 2022; segundo, obtenidos los datos oficiales del PIB, se deberá determinar el estado de la situación económica del país, esto también lo publica el Banco Central; tercero, habiendo determinado la fase del ciclo económico en la que se encuentra el país, se deberá seleccionar el valor Alfa, ya vamos a ver en un gráfico; cuatro, para validar el valor de Alfa seleccionado, se deberá considerar que las estadísticas oficiales del Valor Agregado Bruto (VAB) del cantón Quito, publicadas por el Banco Central del Ecuador; las estadísticas de créditos para la vivienda, publicadas por la Superintendencia de Bancos y la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria y, además, se debe verificar las estadísticas sobre el Índice de Precios de la Construcción (IPCO), que las publica el INEC.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



### Conclusiones del informe técnico que sustenta la selección del valor alfa

- **Resultado del lineamiento 1:** Respecto de la situación económica del país, la economía ecuatoriana (en términos del PIB) a diciembre del 2021 creció en 4.9% en comparación al año 2020.
- **Resultado del lineamiento 2:** La economía ecuatoriana se encontraba en la fase de expansión del ciclo económico, etapa que inició en julio del 2021.
- **Resultados del lineamiento 3 y 4:** Estadísticas complementarias:
  - a) El ciclo económico ecuatoriano se encontraba en la fase de expansión (2021).
  - b) El Valor Agregado Bruto de Quito mostró una tasa de variación de -4.32% a diciembre del 2020, valor menor que el del PIB nacional en el mismo año (-6.4%).
  - c) El volumen de crédito destinado a vivienda tuvo una variación del 15.23%.
  - d) El Índice de Precio de la Construcción tuvo una variación anual del 11.47%.

Además, el Banco Central del Ecuador **prevé un crecimiento de la economía ecuatoriana del 2,8% para el año 2022**, impulsado, entre otros factores, por mayores tasas de crecimiento en diferentes industrias incluidas la de la **construcción en 2,9%**.



Hemos verificado todas las estadísticas económicas del país y los resultados son:

Primero, la economía ecuatoriana en el 2021 hasta diciembre del 2021, que fueron datos que utilizó el Banco Central para sus publicaciones, creció en 4.9% comparado al año 2020, suena bastante lógico, porque en el 2020 no hubo crecimiento.

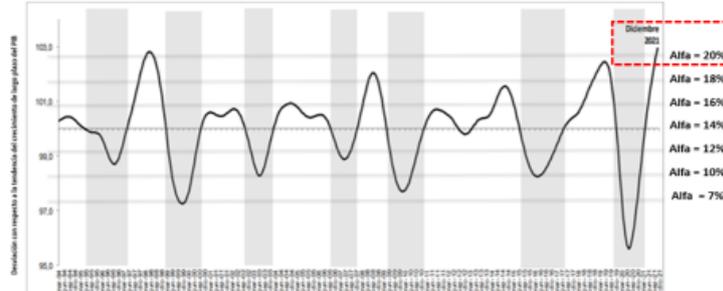
Respecto al lineamiento 2, la economía ecuatoriana se encontraba al 2021 en una fase de expansión del ciclo económico, al 2022 llega un auge.

Resultado del lineamiento 3 y 4, con las estadísticas complementarias, es decir, el ciclo económico de expansión, el valor agregado bruto, el volumen de crédito que se ubicó tuvo una variación del 15.23%; y, el índice de precios de construcción que tuvo una variación del 11.47%, se prevé un crecimiento de la economía del país al año 2022 del 2.8%; independientemente de lo difícil que puede resultar entender todos estos datos, todo nos está diciendo que al año 2022 la economía del Ecuador fue sustancialmente distinta a la del 2020, cuando se utilizaron los datos para aprobar el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Factor alfa para consideración y aprobación del Concejo del Distrito  
Metropolitano de Quito



Este es el gráfico determinante que se obtiene, si bien no es el mejor momento de la economía del país, podríamos estar en otro rango, la Ordenanza establece un tope máximo del 20%, se puede ver en rojo, justamente en la parte vertical, cómo debería estar la economía del país para que la Secretaría y el Municipio seleccione el valor Alfa y al 2021, continúa hacia el 2022 se ve en rojo, la economía del país está en un sector que se cruza con la línea horizontal que nos determina un Alfa del 20%, es decir, que de acuerdo a los últimos datos del Banco Central, que se publicaron hace menos de un año en el 2022, Quito debería estar de acuerdo al crecimiento económico, debería situar su valor Alfa en el tope más alto que es el 20% y no 7%, o 10%, como hubiera estado en el año 2021 cuando se aprueba el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

**ANTECEDENTES - Elementos de la fórmula de la COD**

**Ámbito de aplicación:**

- Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad

**Ámbitos de aplicación:**

- Transformación de la clasificación del suelo
- Modificación del uso del suelo
- Cambio del lote mínimo

**Ponderador de pago**

$$COD = [Vs(i) \times Ae] + [Vs(i) \times IR(i) \times AUV(i)] \times \beta$$

**IRcu:** Índice de revalorización del suelo por transformación de la clasificación del suelo y modificación del uso del suelo

**IRlm:** Índice de revalorización del suelo por cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad

(i): El subíndice hace referencia al elemento de la fórmula que tiene una particularidad en su proceso de determinación, según el ámbito y el caso de aplicación de la concesión onerosa de derechos.

**Donde (fórmula general)**

**COD:** Concesión onerosa de derechos

**Vs:** Valor del suelo

**Ae:** Área útil excedente en metros cuadrados (m<sup>2</sup>)

**IR:** Índice de revalorización del suelo

**AUV:** Área bruta del predio / área del lote

**Beta:** Coeficiente de ponderación de pago

**Donde (fórmula específica)**

**α:** Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo de la construcción

**Vc(c):** Costo del m<sup>2</sup> de construcción

**Fu:** Factor del uso constructivo al que se destinará la edificación



¿Qué es lo que determinamos con esto?, que en este momento al año 2023, el factor Alfa que se debe utilizar para el cobro de la Concesión Onerosa de Derechos debe ser el 20%, es decir, el tope más alto que establece la normativa Municipal; creo que es importante mencionar, porque aquí pueden haber algunas preocupaciones del Concejo Metropolitano de por qué utilizamos un Alfa menor, si le estamos beneficiando a alguien, en este caso no se utiliza un Alfa menor, vamos a utilizar el Alfa más alto que se puede utilizar y con eso el cobro de la Concesión Onerosa de Derecho será calculada con el mayor valor.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

#### ANTECEDENTES – Índice de revalorización del suelo

El Título IV, Capítulo IV, Parágrafo I, Subparágrafo II, numeral 1 "Planteamiento de la fórmula", del Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece: "**IR: Índice de revalorización del suelo.** Se determina a partir de la combinación de las bases cartográficas del Plan de Uso y Gestión del Suelo y de las Áreas de Intervención Valorativas ("AIVA"). Resulta de dividir el valor promedio de las AIVA de llegada (nueva clasificación o uso de suelo asignado por el instrumento complementario de planificación propuesto) para el valor promedio de las AIVA de partida (clasificación o uso de suelo vigente en el presente documento normativo). El índice de revalorización del suelo será calculado por Administración Zonal y se actualizará con la renovación del instrumento que norme los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito."

Mediante la Ordenanza Metropolitana No. 027-2021 de 14 de diciembre de 2021, se modificó el Capítulo I de "Valoración Inmobiliaria" del Título III "De las normas para el pago de impuestos" del Libro III.5 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con la cual se aprobó el plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito a regir para el Bienio 2022-2023



Respecto al Índice de Revalorización del Suelo, voy a tratar de explicarlo de una manera más sencilla, ¿qué es el Índice de Revalorización del Suelo?, supongamos que cualquiera de ustedes tiene un predio y en ese predio puede construir dos pisos, puede construir una panadería, ese suelo vale, todo suelo cuesta lo que la norma me permite hacer, una cosa es que la norma me permita hacer una casa de dos pisos, otra cosa es que la norma me permita hacer un edificio de 40 pisos, lógicamente, mientras más me permite hacer la norma, mi suelo se valoriza más, porque voy a tener más altura, porque voy a poder no hacer una panadería sino un centro comercial, a más aprovechamiento del suelo, mi suelo podría llegar a costar más.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



ANTECEDENTES – Índice de revalorización del suelo

8) Determinación de la revalorización del suelo por concepto de modificación de uso del suelo y/o transformación de la clasificación del suelo ("IR")

Para determinar la revalorización del suelo por concepto de modificación de uso del suelo y/o transformación de la clasificación del suelo se tomará el valor correspondiente a la relación entre el uso/clasificación de partida y uso/clasificación de llegada (Apéndice C4\_4\_01).

Cuando "IR" sea igual a cero, no se cobrará valor alguno de concesión onerosa de derechos por concepto de modificación de uso del suelo y/o transformación de la clasificación del suelo.

C4\_4\_01: Índice de revalorización por modificación de uso del suelo y/o transformación de la clasificación del suelo (IR)

Los datos consignados en el presente Apéndice se refieren al Título IV: Instrumentos de Gestión y Financiamiento del Suelo, Capítulo IV: Instrumentos de Financiamiento del Desarrollo Urbano, Subparágrafo 1: Fórmula de la concesión onerosa de derechos del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) para las modificaciones de uso del suelo y/o transformación de la clasificación del suelo. Se utilizan para determinar el incremento del valor del suelo por este tipo de cambios normativos y capturar un porcentaje de esta revalorización a favor de la municipalidad. Este índice surge de la combinación de las bases cartográficas del PUGS y las ANVA. En primer lugar, se identifica los usos/tipologías del suelo asignados en el PUGS para cada Administración Zonal. En segundo lugar, de acuerdo con la información de las ANVA, se calcula el valor promedio del suelo para cada uno de los usos/tipologías y por cada Administración Zonal. En tercer lugar, se divide el valor promedio del suelo con uso/tipología de llegada para el valor promedio del suelo con uso/tipología de partida. Finalmente, con el fin de establecer la revalorización del suelo al cambiar de un uso o clasificación específica a otro uso o clasificación con características distintas, a todo cociente mayor a uno (">1") se le resta el valor de uno (1), mientras que a aquellos cocientes menores o iguales a uno ("≤1") se les asigna el valor de cero (0).



Eso es el Índice de Revalorización del Suelo, cuando cambia la normativa de un predio, mi suelo se puede revalorizar o desvalorizar; pasa lo contrario si antes yo podía hacer una casa y resulta que me ponen equipamiento y ahora solo puedo hacer un parque, mi suelo vale menos; eso es lo que se conoce como Índice de Revalorización del Suelo.

También fue aprobado dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo cada una de las tablas del Índice de Revalorización.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

ANTECEDENTES – Índice de revalorización del suelo

Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso del suelo en la Administración Los Chillos:

Tabla No. 13 Índice de revalorización del suelo (IR) por cambio de uso del suelo en el área urbana

USO/TIPOLOGÍA DE LLEGADA (URBANA)	USO/TIPOLOGÍA DE PARTIDA (URBANA)							
	Alto Impacto (AI)	Equipamiento (E)	Mediano Impacto (MI)	Múltiple (M)	Protección Urbana Patrimonial (PU-P)	Residencial Urbano de Baja Densidad (RU-B)	Residencial Urbano de Media Densidad (RU-M)	Residencial Urbano de Alta Densidad (RU-A)
Alto Impacto (AI)		0,00	0,00	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Equipamiento (E)	0,00		0,18	0,00	0,00	0,06	0,20	0,12
Mediano Impacto (MI)	0,00	N/A		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Múltiple (M)	12,64	0,40	0,28		0,20	N/A	N/A	0,28
Protección Urbana Patrimonial (PU-P)	0,00	0,28	0,28	0,00		0,08	0,10	0,10
Residencial urbano de Baja Densidad (RU-B)	N/A	0,11	0,21	0,00	0,00		0,24	0,12
Residencial urbano de Media Densidad (RU-M)	N/A	0,08	0,08	0,00	0,00	0,00		0,20
Residencial urbano de Alta Densidad (RU-A)	N/A	0,13	0,08	0,00	0,00	0,00	0,10	
Residencial urbano de Media Densidad (RU-M)	N/A	0,43	0,19	0,00	0,20	0,23	0,23	0,38

Tabla No. 14 Índice de revalorización del suelo (IR) por cambio de uso del suelo en el área rural

USO/TIPOLOGÍA DE LLEGADA (RURAL)	USO/TIPOLOGÍA DE PARTIDA (RURAL)					
	Equipamiento (E)	Recursos Naturales No Renovables (RN-N)	Natural Renovables (RN-R)	Residencial Rural (RR)	Rural Resurgido (RR-R)	Suelo de Reserva (SR)
Equipamiento (E)		0,77	0,00	0,00	0,07	0,00
Protección Ecológica (PE)	0,32	11,00	0,00	0,00	1,32	0,00
Recursos Naturales No Renovables (RN-N)	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
Recursos Naturales Renovables (RN-R)	0,00	15,20		0,00	2,12	0,00
Residencial Rural (RR)	0,00	15,15	0,00		2,10	0,00
Residencial Rural Resurgido (RR-R)	0,00	0,00	0,00			0,00
Suelo de Reserva (SR)	1,32	20,00	0,20	0,00	3,32	





Hemos pegado para tranquilidad del Concejo Metropolitano, que el Plan de Uso y Gestión de Suelo ya aprueba estos índices, esta valoración que se puede ver en las pantallas, esto ya fue aprobado.

¿Qué es lo que estamos haciendo en este momento?, actualizar las cifras, ¿por qué razón?, vuelvo a lo que mencioné anteriormente, el suelo se revaloriza o se desvaloriza dependiendo de si la norma cambia, ¿cuál es el factor importante para saber si un suelo cuesta más?, el valor del suelo, es decir, el AIVA; si mi AIVA aumenta, mi valor del suelo va a modificar, no nos olvidemos que se aprobó la Ordenanza de valorización de suelo, y en este momento tenemos una Ordenanza que rigió para el año 2022 y rige para el 2023; esa es la razón por la cual tenemos que actualizar estas tablas, porque en el 2021 teníamos un valor del suelo y en el 2022 - 2023 tenemos otro valor del suelo.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

#### ANTECEDENTES – Índice de revalorización del suelo

El Anexo No. 01 De la aplicabilidad de la concesión onerosa de derechos y cargas y beneficios del Título 1 "Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito", del Libro Iv.1 "Del Uso de Suelo", del Libro IV "Eje Territorial", del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; en la subsección 1.1. "Fórmula general para el cálculo de la concesión onerosa de derechos – COD", establece: "IR(i): Índice de revalorización del suelo. El **Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución**, y con base en los documentos que contengan las tablas de los índices de revalorización presentados por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, **será el encargado de aprobar los índices de revalorización del suelo**".

Mediante Oficio Nro. STHV-2022-1813-O, del 18 de noviembre de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el informe técnico No. IT-STHV-DMDU-2022-028: "**Informe Técnico que sustenta la actualización del índice de revalorización del suelo de la fórmula de la Concesión Onerosa de Derechos establecida en el Título V, Capítulo IV, Parágrafo IV, Subparágrafo II de la Ordenanza PMDOT-PUGS-001-2021**".



Esto es una explicación de por qué el Concejo Metropolitano actualiza estos valores, que no es más que una actualización de los índices.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



## Metodología de cálculo del Índice de revalorización del suelo

### 1. IRcu: índice de revalorización por transformación de la clasificación y modificación del uso del suelo

Los índices surgen de la combinación de las bases cartográficas del PUGS/PUOS y las AIVA. Para su cálculo, se identifican los usos específicos del suelo asignados en el PUGS/PUOS en cada Administración Zonal; y, de acuerdo con la información de las AIVA, se calcula el valor promedio del suelo para cada uno de los usos específicos y por cada Administración Zonal. Posteriormente, se divide el valor promedio del suelo con uso específico de llegada para el valor promedio del suelo con uso específico de partida. Finalmente, para establecer la revalorización del suelo al cambiar de un uso o clasificación específico a otro uso o clasificación con características distintas, a todo cociente mayor a uno (" $>1$ ") se le resta el valor de uno (1), mientras que a aquellos cocientes menores o iguales a uno (" $\leq 1$ ") se les asigna el valor de cero (0).

### 2. IRlm: índice de revalorización por cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad

Estos índices se calculan siguiendo la misma metodología del "IRcu", comparando el lote mínimo de llegada (norma vigente) y el lote mínimo de partida (norma anterior).



Tenemos dos formas de revalorizar el suelo, se puede revalorizar como les decía cuando cambie el uso de suelo o si la norma antes me permitía fraccionar en una hectárea y ahora me permite fraccionar en mil metros también se revaloriza, porque yo propietario de un suelo tengo capacidad de fraccionarlo más; por lo tanto, voy a tener más compradores, mi suelo se vuelve más atractivo, por esa razón se revaloriza el suelo.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

### Ejemplo de tablas IR, para consideración y aprobación del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito

USO/TIPOLOGÍA DE LLEGADA (URBANO - PUOS)	USO/TIPOLOGÍA DE PARTIDA (URBANO - PUOS)								
	Aplicado Resid. (RR)	Equipamiento (E)	Industrial 2 (I2)	Industrial 3 (I3)	Múltiple (M)	P. Eco/Censet. PAGO, N.	Resid Urbano 1 (RU1)	Resid Urbano 2 (RU2)	Resid Urbano 3 (RU3)
Comercios y Servicios Especializados (CSE)	7,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,14	0,00	0,00
Equipamiento (E)	17,02	0,00	0,00	0,01	0,00	0,59	1,43	0,19	0,01
Mediano Impacto (MI)	23,59	0,31	1,18	0,37	0,00	1,17	2,31	0,63	0,37
Múltiple (M)	20,31	0,66	0,27	0,75	0,00	1,76	3,21	1,08	0,75
Protección Ecológica (PE)	11,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06	0,61	0,00	0,00
Protección Urbana Patrimonial (PUP)	10,02	0,06	0,00	0,12	0,00	0,77	1,60	0,33	0,32
Residencial urbano de Alta Densidad (RU1A-3)	10,18	0,07	0,00	0,13	0,00	0,78	1,71	0,34	0,33
Residencial urbano de Alta Densidad (RU1A-4)	22,27	0,24	0,00	0,30	0,00	1,05	2,13	0,54	0,20
Residencial urbano de Baja Densidad (RU1B-3)	6,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Residencial urbano de Baja Densidad (RU1B-2)	0,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,20	0,00	0,00
Residencial urbano de Baja Densidad (RU1B-1)	10,46	0,09	0,00	0,14	0,00	0,80	1,75	0,36	0,34
Residencial urbano de Media Densidad (RU1M-2)	8,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,25	0,00	0,00
Residencial urbano de Media Densidad (RU1M-1)	14,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,43	1,04	0,20	0,00
Residencial urbano de Media Densidad (RU1M-4)	21,06	0,17	0,00	0,21	0,00	0,95	1,97	0,46	0,21



Esta es la tabla actualizada, donde se puede ver los Índices de Revalorización de Suelo actualizados y en rojo, como a manera de ejemplo, es un caso que podemos ver de muchos; en este caso, que es un ejemplo, un predio que estaba en residencial 1, que seguramente no podía licenciar muchas cosas, el momento que pasa a residencial de alta



densidad, tipo 3, para ponerles en contexto, un residencial 1 es algo muy similar a lo que hay en Jacarandá, en Cumbayá; y, un residencial 3 es algo muy similar a lo que hay en la González Suárez; lógicamente, en la González Suárez se puede construir más, el valor del suelo es mayor; por lo tanto, el índice de revalorización de suelo es 1.71, es decir, si fuera menos de 1 mi suelo no se ha revalorizado, si es más de 1 se ha revalorizado y esto se da, básicamente, porque el cambio normativo hace que mi suelo cueste más, y a eso se refiere justamente esos índices.

Hasta ahí señor Alcalde, señores concejales. Muy complejo, sin embargo, quiero precisar que esto ya fue aprobado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y estamos haciendo una actualización de los valores.

**Sale de la sesión la concejala Sra. Amparito Narváez, a las 11h47 (14 concejales).**

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

**Concejala Sra. Paulina Izurieta:** Señor Alcalde buenos días, compañeros concejales.

Señor Secretario, quisiera pedirle una simulación un poco más práctica sobre este tema, porque son temas bastante técnicos, pero ya la práctica el ciudadano debe comprender con un ejemplo mucho más simple.

Eso únicamente, señor Secretario.

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

**Concejal Abg. Diego Carrasco:** Buenos días.

Creo que esta discusión es importante porque estamos discutiendo cómo las decisiones públicas pueden afectar o más bien generar un efecto económico en las personas, es decir, una decisión del Municipio puede hacer que una propiedad cueste más o que una propiedad cueste menos, y en el caso de que cueste más por una decisión pública cómo compartimos ese excedente entre el propietario, que no hizo ninguna inversión para generar; entonces, es cómo se comparte este beneficio excedente entre la ciudad y el propietario.

Aquí nos plantean dos escenarios, el uno, tiene que ver con este factor Alfa; y, el otro, en el caso del uso que pueden darle, entonces, me preocupa el análisis que se ha hecho para la determinación del factor Alfa, porque la sugerencia es que aprobemos al tope, al 20%, y obviamente el cobro de la Concesión Onerosa del Derechos no es en sí mismo un



objetivo recaudatorio, es una política pública, es una herramienta de política pública, donde la administración establece dónde están las prioridades y qué queremos hacer con el suelo, entonces, no tiene un efecto digamos recaudatorio, y eso hay que tenerlo muy claro porque más bien hay que fortalecer la política pública respecto a cómo queremos planificar el territorio.

Me preocupa que el factor que se establece es al 20%, que es el más alto y eso responde a un análisis económico que está contenido en uno de los anexos con el que discrepo, no coincido con las conclusiones a las que se llegan en ese informe, porque primero, no queda claro si el análisis es del Ecuador en su totalidad o de la ciudad en particular, a veces se usa el PIB Nacional, otros valores locales, se llegan a conclusiones de que estamos en una época de auge económico y eso cerrado a marzo de 2022, y me parece que esa es una conclusión apresurada, porque claro en estadística siempre hay que anular los picos más notorios para poder tener una tendencia, y, el caso del año 2020 no es una referencia absolutamente de la evolución del ciclo económico, el año 2020 es un año muy particular, es un año de pandemia, de cierre de la economía, y por tanto no puede ser la línea base de comparación.

Recién ahora en 2022 cerramos no al 2.8 de crecimiento sino al 3.2, fue mejor que lo que estaba estimado, y recién estamos acercándonos a niveles pre pandemia, por tanto, me parece que es apresurado decir que estamos en un auge cuando lo que más bien podríamos concluir a marzo de 2022, es que estábamos en un rebote de la economía, en sí la economía cayó tanto que tenía que rebotar.

Lógicamente que esa proyección o esa tendencia ha seguido, se mantuvo durante todo el 2022 y se estima que en 2023 también hay un crecimiento económico, pero lo correcto sería comparar con los valores pre pandemia, no con la pandemia, porque claro, si comparamos con pandemia todo es bueno y creo que lo que hay que hacer es un análisis incluso previo a la pandemia.

Por eso, no coincido con que el Concejo vaya por el lado del 20%, porque me parece más bien que el mensaje que debemos dar al sector de la construcción, es de un incentivo, es decir, entendemos que hay una estabilización, entendemos que se han empezado nuevas inversiones, entendemos que tenemos que ir hacia adelante, y más bien generar un incentivo desde el Municipio en ese sentido, es decir, entendemos el momento y queremos apoyar, pero si subimos al 20% quizás el mensaje que le damos es el contrario, es decir, entendemos que están mejor que nunca y cobramos lo más alto; entonces, me parece que ese mensaje políticamente no me parece que sea el adecuado.

Adicionalmente, porque tampoco es que este sea un valor que vaya a crecer demasiado, por el pasar del 7% al 20%, con lo cual, me parece que podríamos no asumir este informe



en el sentido que estamos en auge, sino que estamos en una época de estabilización de la economía, que es más real comparado con el periodo pre pandemia.

Entonces, creería que más bien podríamos ir en esa línea, creo que la conclusión del informe es apresurada, obviamente que toma como base de cálculo el año 2020 lo cual es correcto el análisis en cuanto a los números, pero ya en una serie histórica no se ajusta a la realidad. Creo que estamos ahora mismo en una época de estabilización económica con un ligero repunte, pero que ese ligero repunte tiene que visualizarse más bien ya con las cifras de finales de 2022 y no con las de marzo que todavía eran muy preliminares.

Entonces, yo más bien iría en esa línea, no estoy de acuerdo con el informe y tampoco estaría de acuerdo con que se establezca el valor Alfa al 20%.

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

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** El asunto es técnico.

Considero que se debe hacer una mesa de trabajo donde nos expliquen con ejemplos cómo va a funcionar esta situación. La posición que tiene el compañero concejal Carrasco, no está de acuerdo, claro que tiene el derecho del voto, pero pienso que se nos debe aclarar específicamente con ejemplos cómo va a funcionar el mecanismo, ese es mi punto de vista, y si es necesario mocionar que se haga una mesa de trabajo.

Con gusto.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Le voy a pedir al Secretario que responda lo que acaba de decir el concejal Collaguazo y si es que podemos hacer esa corrida para que en términos ciudadanos nos diga qué es lo que significa conforme a lo pedido...

Perdón, concejal Juan Carlos Fiallo, también pidió el uso de la palabra.

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

Estoy de acuerdo en lo que ha dicho el concejal Carrasco, acerca del análisis que se da aquí, porque es un análisis que trata de defender, no sé si así sea el criterio de que estamos bien y que este país está andando como si estuviéramos en otra realidad, cuando ya el pueblo ecuatoriano se pronunció con claridad el 05 de febrero y les dijo que no estaba de acuerdo con nada de lo que se estaba haciendo, y que, las medidas económicas que se estaban realizando no eran las más adecuadas para que este país pueda repuntar.



De cualquier manera, en estos análisis no existe un crecimiento lo que existe es un rebote de la economía, que ni siquiera en el año 2022 se llegó a los términos antes de la pandemia, todavía el país no sale, el resto de países de América ya salieron de la pandemia y el Ecuador todavía no lo hace. Pero quisiera que se determine con claridad lo siguiente, estoy de acuerdo que la Concesión Onerosa de Derechos tiene que cobrarse, porque eso significa proyectos de la ciudad que no se han tenido desde hace mucho tiempo, cuando me preguntan digo que me den un ejemplo, a que me digan si es que desde la administración del señor Rodas se ha hecho uno para la ciudad, para que a lo mejor me estoy saltando y estoy siendo una persona que no está analizando adecuadamente, pero si alguien me dice cuál es el proyecto que se ha hecho para la ciudad desde el señor Rodas yo con gusto le daría la razón.

Lo que quiero también es que aquí se relacione lo que es la subida o no de la Concesión Onerosa de Derechos, que va a influir en el costo de la construcción y este cuando venga en los niveles más bajos también va a bajar el precio de la construcción, también va a bajar el precio de los bienes, porque si nosotros damos hasta el 7% el valor Alfa para revalorización del suelo, con estos análisis dados acá que inclusive el valor que todavía estamos en valores negativos del valor de la construcción, lo que se determina y aquí con claridad, va a bajar también cuando el valor Alfa incida en el precio del bien a ser comercializado, solo eso me dice Mauricio si va a existir, porque nosotros también deberíamos pedir entonces que baje el precio del bien, si es que le vamos a bajar el costo de la construcción.

Para finalizar, insisto, pero la solicitud es clara, si nosotros hacemos análisis de costos y que estos inciden al final en el precio del bien, nosotros deberíamos pensar que al tener una menor incidencia el valor Alfa en el precio, también se debería pensar entonces que los bienes deberían bajarse en un porcentaje de la incidencia del costo en lo que significa el costo total del bien. Porque es necesario señor Alcalde, que se comprenda, si existe un beneficio también tiene que haber un contra beneficio hacia la ciudadanía, no solo para el hecho del constructor.

Solamente eso, muchas gracias.

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

**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Trataré de responder las cuatro inquietudes en este momento.

Primeramente, por parte de la Secretaría sí podríamos hacer una mesa técnica, como lo mencionó el señor concejal, sin embargo, hay que aclarar que estos valores son tomados del Banco Central, no son discrecionales de la Secretaría, por esa razón justamente se



construye así el procedimiento para que no sea el criterio de la Secretaría de Territorio, sino que los valores vengan dados de las publicaciones anuales que hace el Banco Central.

Por esa razón, pese a que podemos entendernos mejor creo que no va a variar el valor, porque finalmente es lo que está publicado y es lo oficial en este momento. Adicionalmente, quisiera que se logre entender porque parecería que la Concesión Onerosa de Derechos se entiende como una penalización, no, en otras legislaciones, en otros países, especialmente y no sé si en otra ciudad del Ecuador, pero en otros países se trabaja algo llamado Valor Residual del Suelo, el Valor Residual del Suelo nunca es negativo al propietario del suelo.

¿Qué significa el Valor Residual del Suelo? Lo que se cobra, este porcentaje se cobra en función no del valor comercial del promotor sino del valor excedente, es decir, que si el promotor hace un proyecto le sumamos el costo del terreno, le sumamos el costo de la construcción, le sumamos la venta tenemos unos valores, a ese valor excedente una vez que el constructor quita toda la construcción, quita todo lo que va a vender y excede un valor que se lo gana excedente, ese es el que realmente tiene la participación pública a través de la Concesión Onerosa de Derechos, es ahí en ese excedente que se lleva un promotor, donde el Municipio tiene la responsabilidad de participar en lo que el promotor va a ganar excedente, no en lo justo, porque ahí sí estaríamos de acuerdo, si fuera en lo justo no le vamos a hacer daño a un promotor sino es en el valor excedente.

¿Por qué el Municipio tiene que participar en la ganancia excedente? Porque ese excedente, que es un esfuerzo privado al construir, también es un esfuerzo público, porque si el Municipio no hubiera puesto más norma, el privado no hubiera ganado más, esa es la razón. El Municipio toma una decisión pública de poner más norma, el privado gana más y a ese excedente participamos el 20% público.

Esto también es un tema de palabras, igual si cabe los datos del Banco Central, ¿Por qué estamos en el tope del 20%? Porque el tope es 20%, talvez si la economía va mejor podríamos sacar el 30% o el 40% como hacen en otras legislaciones, en otros países, en Quito se determinó que el tope es el 20%, es decir, hubiésemos podido tomar una decisión de política pública que sea el 30% o el 40% como hacen en Colombia, pero en Quito se determinó que sea el 20%, que es lo que se capturaba antes de la pandemia, en épocas pre pandemia ya se capturaba el 20%.

Hicimos un ejercicio también para responder a la concejala Paulina Izurieta, en una zona hicimos un ejercicio puntual y muy chico, un predio que quiere poner un gimnasio, antes no podía poner el gimnasio, ahora puede porque el Municipio tomó una decisión de cambiarle la norma para que pueda tener ya no solo vivienda sino lucrar del predio, va



a poder poner un gimnasio. Para los casi 500 metros de gimnasio que es bastante grande, tendría que pagar una Concesión Onerosa de \$2.500,00 dólares, no es tampoco una Concesión Onerosa extrema.

Hace rato hablábamos del PUAE San Patricio y su Concesión Onerosa es casi siete millones, pero hablamos que el PUAE San Patricio es posiblemente el proyecto más grande de la ciudad de Quito que generó una valoración de suelo distinta, pero si hablamos de una Concesión Onerosa para un establecimiento pequeño, local, barrial o sectorial, la Concesión Onerosa es de cientos o miles de dólares. En un PUAE que acabamos de aprobar hace poco en el Concejo Metropolitano en San José en Pifo, la Concesión Onerosa de Derechos fue de \$1.000,00 por el excedente que le da el Municipio de poder hacer un negocio inmobiliario, ese es el concepto de la Concesión, no se le multa, no se le hace un daño al promotor, sino que participamos de lo que sobra una vez que restamos las ganancias del promotor.

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

Antes de dar la palabra al concejal Juan Carlos Fiallo, lo que usted acaba de decir contradice entonces lo que decía el concejal Diego Carrasco, permítame hacer el mismo ejemplo que usted ha señalado tomando en cuenta este factor Alfa.

No es que porque estamos subiendo el 20%, porque estamos en una época de boga, sino hay un informe técnico del Banco Central, y más bien significa que el Municipio no podría ganar más en esta época porque la concesión es solamente esta parte residual que usted está señalando, en esta época más bien, el 80% de esa parte residual gana el promotor y el 20% exclusivamente el Municipio, entonces no es que por la situación económica deberíamos bajar a un 7%, porque eso significa un perjuicio para el Municipio de que pudiéramos recibir un 20% de acuerdo con los puntos económicos que nos dice el Banco Central del Ecuador, no discrecionalmente.

Concejal Juan Carlos Fiallo.

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

Lo que hay que comprender es que la Concesión Onerosa de Derechos es sobre la ganancia extraordinaria que se tiene, no es sobre todo el costo de la obra, llámese como se llame, sino es sobre la ganancia extraordinaria que se da, y si se quiere, una captura de plusvalía en que se cobra una parte, no es que se cobra, sino que el beneficio del constructor con esta plusvalía que ha llegado a establecerse, da una parte de esa al Municipio que es fundamental para que se realicen las obras que la ciudad necesita, es



más, esta es una manera de financiar a la ciudad y desarrollar sus proyectos, por eso es fundamental.

Entonces, lo que se tiene que comprender es el cambio que es solamente por la ganancia extraordinaria, que eso que de claro. Lo que yo determinaba es que, todas las cifras tienen que venir del Banco Central porque eso es lo oficial de este país, ahora, que cómo se analice ese es otro cantar, pero tengo de las mismas cifras que tengo ahí para todos, unos interpretarán de una manera y otros podrán hacer un discurso de otra forma, pero si nos remitimos a los datos, los datos están ahí para todos.

Lo que decía es, estos beneficios extraordinarios porque son carga hasta para la ciudad también, cuando nosotros hacemos que la construcción crezca más es una carga mayor a la ciudad, entonces, por ejemplo en los edificios de altura también se carga más hacia el tránsito, el tráfico, la infraestructura, alcantarillado, es decir, todo lo que significa la ciudad, es una carga adicional de un beneficio a su vez que recibe el constructor, por eso se llama el análisis de cargas y beneficios, es decir, cargas para la ciudad y beneficios individuales para el constructor, a quien se le apoya y a quien se le hace que sus inversiones tengan una mayor rentabilidad, pero a su vez, la ciudad también necesita que con las cargas extraordinarias que se ha dado por estos proyectos que son más grandes, también se necesita invertir nuevamente en un mejoramiento de infraestructura y de proyectos, es decir, hay que tener en cuenta que es dando y dando más o menos.

La ciudad le pone toda la infraestructura, le pone toda movilidad, le pone todo lo que necesita un constructor para que en un terreno determinado desarrolle un proyecto que a su vez desarrolle la plusvalía, o inclusive el costo del AIVA que puede ser de ese terreno, es claro. Lo que sí digo es, esto también incide de alguna manera, como es análisis de costos, incide en el precio de venta del bien al final, en un porcentaje que habrá que determinarlo, pero todo eso tiene que ser un beneficio que por más que se parezca que es mínimo sí son beneficios que se pueden dar a la ciudadanía también, es decir, el Municipio cede y cobra 7% en el mínimo, que también se traslade eso por lo menos en un porcentaje mínimo también a la ciudadanía al comprar un bien, es decir, lo único que digo es eso, es decir, que también se beneficie a la ciudadanía con este porcentaje menor, que a su vez el Municipio cede para que los constructores desarrollen de una mejor forma.

No estoy muy de acuerdo con estas variaciones tan grandes entre el 20% y 7%, me imagino que habrán hecho algún cálculo técnico para determinar el 20% y el 7%, no me voy a meter en eso porque nosotros no lo hacemos, pero siempre dije que es un factor muy grande entre el 20% y el 7%, entonces, vuelve como un electrocardiograma más o menos los análisis de las construcciones, cuando necesitamos más bien que para poder tener el Municipio un mayor control de lo que es la Concesión Onerosa de Derechos,



estos factores deberían ser mucho menores entre el 20% y el 7%, debería ser una curva más plana para nosotros tener un mayor control de los ingresos por la Concesión Onerosa de Derechos para desarrollar proyectos de ciudad, mi criterio es que eso es fundamental para desarrollar proyectos de ciudad, para hacer vivienda social y para desarrollar los barrios más deprimidos social y económicamente, es decir, es fundamental que entendamos cuál es el criterio de la Concesión Onerosa de Derechos y que está determinado en la Ley de Ordenamiento Territorial.

Eso señor Alcalde.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Me gusta la fórmula que tiene y que explicó el señor Secretario en otros países, más bien no tener estas franjas, sino dejar en libertad para que sea el Municipio en función de lo que usted señala, que pueda establecer 30, 40, lo que corresponda para poder financiar los proyectos de orden social.

**Concejal Mgs. Juan Carlos Fiallo:** Y que sea más plana nada más, que no varíe tanto.

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

**Concejal Abg. Diego Carrasco:** Gracias Alcalde.

Lo que ha dicho el concejal Fiallo es clave, es decir, en economía los datos son los datos, es decir, cuando nos dicen que veamos los datos del Banco Central son los datos del Banco Central, y los datos del Banco Central más allá de los discursos políticos, demuestran que la recuperación de la economía es consistente y viene varios trimestres recuperándose, obviamente tiene un efecto rebote después de una crisis como la del 2020 pero luego ha seguido creciendo, digo más allá de los análisis políticos y discursos que se puedan hacer al respecto.

Ahora, el tema es cómo se interpreta en esos datos y contra qué se comparan, y ahí es donde viene creo la confusión que se ha dado acá, yo no comparto la conclusión, porque aunque son los mismos datos la línea base para comparación es el 2020 y es un año atípico, es un año que no sirve para la comparación, porque es una situación que no se repetiría en un siglo, tendríamos que tener una crisis económica casi del doble de lo que fue el feriado bancario, que ese sí tiene como un ciclo económico en decisiones malas de política económica, pero esta fue una situación totalmente no predecible.

Entonces, lo que digo es que no se puede comparar con el 2020 porque a la conclusión que llegamos es a que estamos en una situación de auge económico, cuando las cifras lo que demuestran ya comparadas, es que estamos en una época de recuperación y esa



recuperación se está estabilizando más bien, y con todos los elementos que tiene la economía, con toda la incertidumbre que hay en el país, eso es tan endeble como decir que mañana podemos tener un cierre de la economía por otros factores, más bien políticos que también afectan, no es tan así, creo que por eso hay que ser prudentes con la conclusión que ha sacado el informe, discrepo con la conclusión y por eso no cae en el rango del 20% desde esa interpretación.

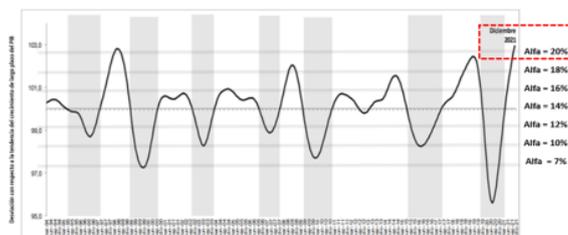
Es decir, por eso el ámbito del análisis tiene que ser mayor, no puede quedarse en esa comparación generando un resultado que no es el real, esa es mi conclusión y por eso he objetado el informe, creo que el análisis debe ser un poco más amplio, y creo que esa conclusión de llegar al 20%, porque estamos en una época de auge, me parece que es errónea y esa es la objeción que he planteado.

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

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

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

Factor alfa para consideración y aprobación del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito



Vamos a ver en la lámina de valores. Si vemos en la parte derecha, la curva que baja más fue tomada con los datos del Banco Central a junio del año 2020, a partir de julio todo es ascendente, independientemente si asciende mucho o asciende poco, todo es ascendente.

Vemos que la curva no muere ahí donde dice 20%, la curva sigue ascendente, es decir que, cuando el Banco Central actualice sus cifras este mayo o junio, posiblemente esa curva esté un poco más arriba de lo que se ve en la actualidad, capaz y nos hace llegar un 25%, 30 %, pero la curva con los últimos datos publicados, se nos sitúa en el 20%, esa es la razón más allá que de verdad eso creo que fue también una cosa que determinó la



Secretaría de Territorio para que no sea el funcionario de la Secretaría el que determine, sino que esta es la curva que nos lleva justamente a determinar las variaciones.

Quiero solo mencionar algo que es importante.

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

**Concejal Abg. Diego Carrasco:** Si en la serie trazáramos una línea de tendencia entre el primer punto y el último punto, veríamos que lo que hay es una estabilización de la economía, pero no hay un auge, ese es el análisis que estoy haciendo.

**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** De acuerdo, creo que también es un tema de la palabra auge que puede dar a entender mal, sin embargo, se ubica, los datos que nos dan ya nos ubican en el 20%. Quería mencionar algo respecto a lo del concejal Fiallo, si más COD o menos COD puede hacer variar el valor de la edificación, personalmente creo que no, porque no hay una vinculación entre el valor comercial, no está normado el valor comercial con el valor Municipal que se obtiene a través del catastro, capaz esto nos puede hacer variar si es que el valor comercial de un bien estuviera de alguna manera normado, pero al libre mercado esto no afecta la valoración. Podemos recaudar menos COD y el valor comercial posiblemente va a seguir siendo el mismo.

Por último, y esta es una parte importantísima. Desde que entra en vigencia el Plan de Uso y Gestión de Suelo hasta la actualidad, hay varios proyectos que están necesitando en este momento pagar, ya sacaron sus licencias en las Administraciones Zonales, requieren pagar la Concesión Onerosa de Derechos, es necesario que se pueda también discutir este tema con la brevedad que supone el caso, pero hay una parte que me parece muy importante y que es una decisión de política pública. Desde la primera vez que Quito cobró algún valor en ese momento en el año 2011 se llamaba SUAE, era una zona especial de valoración cuando permitíamos vender dos pisos, hasta la actualidad el Municipio ha cobrado alrededor de 30 millones de dólares por concepto de venta de edificabilidad. Eso es algo que se cambia acá, esos 30 millones de dólares no estaban destinados porque además no podemos direccionar valores y entraron al presupuesto Municipal.

¿Qué es lo que pasa acá? El fin de la Concesión Onerosa de derechos no es el cobreo per se, no cobramos porque queremos cobrar, se cobra para desarrollo urbano y aquí hay un cambio, la Concesión Onerosa de Derechos desde ahora que volvemos casi al punto cero en adelante ya no puede entrar a la caja Municipal, tiene que entrar a financiar proyectos de desarrollo urbano, lo dice la Ordenanza y esto es equipamiento, espacio público, vivienda social o infraestructura, y también Centro Histórico, es ahí los únicos lugares



donde puede ir la Concesión Onerosa de Derechos, de ese modo los cobros futuros no van a eliminarse en pagos de funcionarios municipales, de vehículos, de lo que sea, sino que van recién ahora, a ser lo que tenía que haber sido siempre, financiar desarrollo urbano, por eso es tan importante que el Municipio pueda cobrar estos valores.

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

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

Solo quiero decirle dos temas de carácter legal muy puntuales. La primera es que, el PMDOT – PUGS que fue aprobado en septiembre del 2021 contenía la transitoria décimo cuarta me parece, que establece que todo cambio que se haga, todo cambio que mejore, que permita tener mayores posibilidades constructivas o cambios de uso de suelo están sujetos a la COD, o sea, todo paga, si mañana por la vigencia del PMDOT – PUGS se subió y en algún sitio podía ser seis pisos pero se subió a ocho y ahora está aprobando un proyecto de ocho, hay que cobrar COD, eso está en vigencia desde el 02 de noviembre de 2022, vamos a ir cerca de cinco meses y no tenemos la fórmula Alfa, no tenemos los Índices de Revalorización, no pueden pagar la COD los proyectos que se ha mejorado las posibilidades constructivas y se ha cambiado los usos de suelo, no es lo mismo tener un residencial 1 que un múltiple, tener un múltiple es poder sacarle el jugo comercialmente a un inmueble y no podemos cobrar la COD.

El proyecto normativo que tenemos son dos resoluciones, la una que establece el factor Alfa y la otra, los Índices de Revalorización, hay que adjuntar las tablas ahí señor Secretario por favor tome nota y lo mismo en la primera Resolución que el factor Alfa se fija en el 20%. Si después se ve que las condiciones son mejores, que sea el siguiente Concejo el que tenga en sus manos esa posibilidad, pero ahora necesitamos tener el factor Alfa y necesitamos tener las tablas de revalorización. Caso contrario, nosotros mismo estamos impidiendo que el Municipio de Quito recaude lo que por norma se ha beneficiado a los administrados.

Entiendo que, querrán hacer alguna mesa de trabajo, pero estamos a menos de cuarenta días de irnos, creo que no hay tiempo para la mesa de trabajo, insisto señor Alcalde, existiendo una disposición que dice que nosotros somos personalmente responsables en el caso de que impidamos que se recauden los valores que tiene que percibir el Municipio de Quito, en tal virtud, mociono que el Concejo Metropolitano de Quito apruebe este proyecto normativo que contiene las Resoluciones del factor Alfa y las tablas de revalorización.

Gracias, señor Alcalde.



**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Concejala, voy a apoyar la moción.

Solamente quisiera que se incorpore dentro de las disposiciones generales una tercera que diga:

*“Esta aprobación se la confiere sobre la base de los informes emitidos de los funcionarios competentes que los suscriben, quienes son los únicos responsables de su contenido en apego a las disposiciones del régimen jurídico aplicable”.*

**Concejala Mónica Sandoval:** De acuerdo, señor Alcalde.

**Concejal Abg. Diego Carrasco:** Si podemos dividir la votación por cada Resolución, son dos Resoluciones.

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

Concejala Analía Ledesma, por favor.

**Concejala Mgs. Analía Ledesma:** Muchas gracias señor Alcalde, compañeros concejales, público presente, buenos días.

La única pregunta que quiero hacer al señor Secretario de Territorio, es solo que tengo la duda de cuánto cobraron este año por Concesión Onerosa de Derechos y de cuánto es la proyección que podrían cobrar el próximo año para las arcas del Municipio.

**Arq. Mauricio Marín, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** No hay una proyección señora concejala, porque de hecho en el 2020 no se cobró Concesión Onerosa de Derechos, la Concesión se cobra cuando más proyectos hay se puede cobrar; y, justamente para poder cobrar, no quisiera decir nombres, pero en este momento sé que hay dos proyectos que obtuvieron licencia en el 2023, podría ser aproximadamente \$1'000.000,00 de dólares que se cobraría de estos primeros tres meses, es un valor alto, pero no se pueden cobrar todavía.

Del año anterior están justamente con orden de pago, pero todavía no se cobra porque estamos esperando poder tener la fórmula de cobro.

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** El texto que le indiqué vamos a poner en las dos Resoluciones; y, lo único que quiero advertirles es que si no se aprueba el uno no se puede cobrar nada.



Vamos a ir por la primera que es la Resolución, tal como dice aquí, que aprueba el valor Alfa, está apoyada la moción, sírvase tomar votación, señor Secretario.

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

Quince miembros del Concejo presentes en la sala. Las señoras y señores concejales, por favor, dígnense consignar su voto respecto de la resolución que aprueba el valor Alfa de la fórmula de la Concesión Onerosa de Derechos, con las observaciones que han sido aceptadas por la señora Presidenta de la Comisión, de incorporar una disposición general tercera.

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN	BLANCO	AUSENTE
1. Sr. Bernardo Abad	✓				
2. Lda. Laura Altamirano	✓				
3. Sr. Michel 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. Sr. Víctor De La Cadena					✓
11. Mgs. Juan Carlos Fiallo	✓				
12. Sra. Paulina Izurieta	✓				
13. Ing. Carlos Jaramillo					✓
14. Mgs. Analía Ledesma	✓				
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	✓				
<b>VOTACIÓN TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

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



Once votos a favor, cuatro abstenciones. Ha sido aprobado el proyecto de resolución, señor Alcalde.

**RESOLUCIÓN: El Concejo Metropolitano de Quito, por mayoría de los presentes (1a votos afirmativos), resuelve aprobar la siguiente Resolución.**

### RESOLUCIÓN No. C 042-2023

#### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

##### CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado, entre otros: “... 5. *Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir.* 6. *Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización...*”;
- Que,** el artículo 264 de la Constitución de la República, determina las competencias exclusivas de los gobiernos municipales: “...1. *Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.* 2. *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...*”;
- Que,** el artículo 266 de la Constitución de la República señala que: “*Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias (...) En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales...*”;
- Que,** la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en su artículo 2 numeral 1), establece como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que: “*1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa...*”;
- Que,** la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 26, establece en su parte pertinente que: “*...la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital compete exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano...*”;



- Que,** una de las atribuciones del Concejo Metropolitano es la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones en materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado, según lo dispuesto en el literal a) del artículo 87 *eiusdem*;
- Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en su artículo 72 establece que, *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. (...) Con este fin, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación...”*;
- Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en su artículo 91 determina las atribuciones de los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos que les corresponden: *“...1. Expedir de actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente. 2. Aplicar los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. 3. Clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley...”*;
- Que,** conforme lo prescribe el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, se reconoce a los concejos metropolitanos y municipales: *“...la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción”*;
- Que,** las letras c) y e) del artículo 84 del COOTAD, entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, dispone: *“c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...) e)... Elaborar y ejecutar el plan metropolitano de desarrollo, de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial...”*;



- Que,** el artículo 87 del COOTAD, establece en su letra a), entre otras, la siguiente atribución del Concejo Metropolitano *“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 Concejo Metropolitano de Quito, mediante ordenanza PMDOT-PUGS No. 001 - 2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, conteniendo como anexos El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del Distrito Metropolitano de Quito; y los apéndices de estos Planes;
- Que,** la disposición general Décimo Séptima *eiusdem* señala que: *“El factor “Alfa” de la fórmula para el cálculo del valor de la Concesión Onerosa de Derechos deberá ser revisado cada año; y, de ser el caso, ajustado de acuerdo a variables macroeconómicas del país y del Distrito Metropolitano de Quito. La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda emitirá un informe con el análisis y revisión de dicho valor, sustentando debidamente con análisis técnicos y considerando los parámetros mencionados, para consideración y aprobación del Concejo Metropolitano de Quito, mediante resolución.”;*
- Que,** la disposición transitoria Décimo Primera de la Ordenanza Metropolitana 044-2022 de 02 de noviembre de 2022 establece: *“En el término de diez (10) días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, el Concejo Metropolitano aprobará el factor “Alfa” de la fórmula de la concesión onerosa de derechos, conforme lo establecido en la normativa vigente”;*
- Que,** el Anexo 1 *“De la aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios”* de la Ordenanza Metropolitana 044-2022 de 02 de noviembre de 2022 establece que es competencia del Concejo Metropolitano actualizar, mediante resolución el valor del factor Alfa, en función del informe técnico emitido por el órgano responsable del territorio hábitat y vivienda;
- Que,** la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Oficio No. STHV-2022-0696-O de 11 de mayo de 2022, remitió a la Secretaría del Concejo Metropolitano el Informe No. DMDU-UIMH-2022-02 de 10 de mayo de 2022 respecto del factor Alfa de la fórmula de la concesión onerosa de derechos, mismo que ha sido actualizado mediante Informe No. IT-STHV-DMDU-2022-027 de 18 de noviembre de 2022 emitido con oficio No. STHV-2022-1813-O de 18 de noviembre de 2022; y,



**En ejercicio de las atribuciones conferidas en los artículos 87 de la Ley de Régimen del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,**

### **RESUELVE**

**Artículo Único.** - Aprobar que el valor "ALFA ( $\alpha$ )" de la fórmula de la Concesión Onerosa de Derechos para el Distrito Metropolitano de Quito sea 20%, de conformidad a lo establecido en el informe técnico No. IT-STHV-DMDU-2022-027, el cual, se encuentra anexo a la presente Resolución.

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.** - El órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda será el responsable de actualizar el valor "ALFA ( $\alpha$ )", en los sistemas informáticos correspondientes.

**SEGUNDA.** - De la aplicación de la presente Resolución, encárguese a los órganos metropolitanos y empresas públicas competentes, de conformidad a lo previsto en la normativa metropolitana vigente.

**TERCERA.** - La presente aprobación se la confiere sobre la base de los informes emitidos por los funcionarios competentes que los suscriben; quienes son los únicos responsables de su contenido en apego a las disposiciones del régimen jurídico aplicable.

**Disposición final.** - La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su aprobación.

Dada, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en sesión pública extraordinaria, a los veintiún días del mes de marzo del año dos milveintitrés.

\*\*\*\*\*

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:** Tome votación de la segunda Resolución, que aprueba el Índice de Revalorización.

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

Quince señores concejales miembros del Concejo presentes en la sala. Las señoras y señores concejales, por favor, dígnense consignar su voto respecto de la Resolución que aprueba el valor de Índice de Revalorización de la fórmula de Concesión Onerosa de Derechos, con la inclusión de la disposición general tercera propuesta por el señor Alcalde y aceptada por la señora Presidenta de la Comisión.



NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN	BLANCO	AUSENTE
1. Sr. Bernardo Abad	✓				
2. Lda. Laura Altamirano	✓				
3. Sr. Michel 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.Sr. Víctor De La Cadena					✓
11.Mgs. Juan Carlos Fiallo	✓				
12.Sra. Paulina Izurieta	✓				
13.Ing. Carlos Jaramillo					✓
14.Mgs. Analía Ledesma	✓				
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	✓				
<b>VOTACIÓN TOTAL</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

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

Trece votos a favor, dos abstenciones. Ha sido aprobado el proyecto de Resolución.

**RESOLUCIÓN:** El Concejo Metropolitano de Quito, por mayoría de los presentes (13 votos afirmativos), resuelve aprobar la siguiente resolución:

#### RESOLUCIÓN No. C 043-2023

#### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

#### CONSIDERANDO:

**Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3, establece que son



deberes primordiales del Estado: "... 5. Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización...";

**Que,** el artículo 264 de la Constitución de la República, determina las competencias exclusivas de los gobiernos municipales: "...1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...";

**Que,** el artículo 266 de la Constitución de la República señala que: "Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias (...) En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales...";

**Que,** la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en su artículo 2 numeral 1), establece como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que: "1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa...";

**Que,** la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 26, establece en su parte pertinente que: "...la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital compete exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano...";

**Que,** una de las atribuciones del Concejo Metropolitano es la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones en materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado, según lo dispuesto en el literal a) del artículo 87 *eiusdem*;

**Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en su artículo 72 establece que: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la



*autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. (...) Con este fin, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación...";*

**Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en su artículo 91 determina las atribuciones de los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos que les corresponden: "...1. Expedir de actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente. 2. Aplicar los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. 3. Clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley...";

**Que,** conforme lo prescribe el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, se reconoce a los concejos metropolitanos y municipales: "...la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción";

**Que,** las letras c) y e) del artículo 84 del COOTAD, entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, dispone: "c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...) e)... Elaborar y ejecutar el plan metropolitano de desarrollo, de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial...";

**Que,** el artículo 87 del COOTAD, establece en su letra a), entre otras, la siguiente atribución del Concejo Metropolitano "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 Concejo Metropolitano de Quito, mediante ordenanza PMDOT-PUGS No. 001 - 2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, conteniendo como anexos El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), el



Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del Distrito Metropolitano de Quito; y los apéndices de estos Planes;

**Que,** el Capítulo IV, Parágrafo I, Subparágrafo II, del Plan de Uso y Gestión del Suelo establece: *“IR: Índice de revalorización del suelo. Se determina a partir de la combinación de las bases cartográficas del Plan de Uso y Gestión del Suelo y de las Áreas de Intervención Valorativas (“AIVA”). Resulta de dividir el valor promedio de las AIVA de llegada (nueva clasificación o uso de suelo asignado por el instrumento complementario de planificación propuesto) para el valor promedio de las AIVA de partida (clasificación o uso de suelo vigente en el presente documento normativo). El índice de revalorización del suelo será calculado por Administración Zonal y se actualizará con la renovación del instrumento que norme los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.”;*

**Que,** el Anexo 1 “De la aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y cargas y beneficios” de la Ordenanza Metropolitana 044-2022 de 02 de noviembre de 2022 establece que es competencia del Concejo metropolitano actualizar, mediante resolución los índices de revalorización, en función del informe técnico emitido por el órgano responsable del territorio hábitat y vivienda;

**Que,** mediante la Ordenanza Metropolitana No. 027-2021 de 14 de diciembre de 2021, se modificó el Capítulo I de *“Valoración Inmobiliaria”* del Título III *“De las normas para el pago de impuestos”* del Libro III.5 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con la cual se aprobó el plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito a regir para el Bienio 2022-2023”;

**Que,** la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Oficio No. STHV-2022-1813-O de 18 de noviembre de 2022 remitió el informe No. IT-STHV-DMDU-2022-028 de 18 de noviembre de 2022 respecto de los Índices de Revalorización de la fórmula de la Concesión Onerosa de Derechos; y,

**En ejercicio de las atribuciones conferidas en los artículos 87 de la Ley de Régimen del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y 87 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,**

#### RESUELVE

**Artículo Único.** - Aprobar los valores de los “Índice de Revalorización (IR)” de la fórmula de la Concesión Onerosa de Derechos para el Distrito Metropolitano de Quito para cada Administración Zonal, de conformidad a lo establecido en las tablas



contenidas en el anexo denominado Apéndice C4\_4.4\_01: Índice de revalorización del suelo (IR), el cual, se anexa a la presente Resolución.

### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.** - El órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda será el responsable de actualizar el valor del “Índice de Revalorización (IR)” en los sistemas informáticos correspondientes.

**SEGUNDA.** - De la aplicación de la presente Resolución, encárguese a los órganos metropolitanos y empresas públicas competentes, de conformidad a lo previsto en la normativa metropolitana vigente.

**TERCERA.** - La presente aprobación se la confiere sobre la base de los informes emitidos por los funcionarios competentes que los suscriben; quienes son los únicos responsables de su contenido en apego a las disposiciones del régimen jurídico aplicable.

**Disposición final.** - La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su aprobación.

Dada, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano en sesión pública extraordinaria, a los veintiún días del mes de marzo del año dos milveintitrés.

\*\*\*\*\*

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

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

#### V. Conocimiento y resolución de los siguientes informes de la comisión de Propiedad y Espacio Público:

##### V.1 IC-CPP-2022-012

Petición	Revocatoria de la Resolución
Dictamen de la Comisión	DICTAMEN para que el Concejo Metropolitano, conozca, analice y resuelva respecto a la revocatoria de la Resolución C 159 de fecha 15 de marzo de 2014, mediante la cual el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria del 13 de marzo de 2014, resolvió declarar al predio No. 130369, con hoja catastral No. 19826-01-001; y, al predio No. 105704, con clave catastral 19726-03-004, ubicados en la parroquia Atahualpa, como bienes mostrencos; a fin de dar cumplimiento a la sentencia dictada dentro del juicio Nro. 17230-2015-11199; y se deja sin efecto el expediente No. 910-2014, por medio del cual se declara como bienes mostrencos los inmuebles de propiedad de la Arquidiócesis de Quito, así como también la protocolización de dicho expediente realizado en la Notaría Sexagésima Octava del Cantón Quito, otorgada el 23 de febrero del 2015 y su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito.



Preside la Comisión el señor Concejal Metropolitano, Marco Collaguazo.

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

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** Buenas tardes.

El Concejo Metropolitano de Quito el 13 de marzo de 2014, declaró como bienes mostrencos dos bienes ubicados en la parroquia Atahualpa, el uno es el 130369 y, el otro es el 105704 en donde actualmente se ubica el cementerio y se ubica la iglesia de la parroquia Atahualpa.

En el año 2015 la Arquidiócesis de Quito siguió una acción de protección contra estas declaratorias de bien mostrenco, en primera instancia no le dieron la razón, en segunda instancia la Corte Provincial de Pichincha le dio la razón y, por lo tanto, entró al Municipio para cumplimiento de la sentencia, hay una sentencia judicial respecto a este caso.

En definitiva, habiéndose tramitado internamente en la comisión y luego de los informes correspondientes, la Procuraduría Metropolitana de Quito en su informe, indica que se ponga en conocimiento de este Concejo la revocatoria de la Resolución C-158 de 15 de marzo de 2014, mediante la cual el Concejo Metropolitano en sesión pública ordinaria de 13 de marzo de 2014 resolvió declarar como bien mostrenco los predios: 130369, 105704, con claves catastrales 1982601001 y 1972603004 respectivamente, ubicados en la parroquia Atahualpa. En definitiva, esto corresponde a una sentencia dictada en una acción de protección.

Elevo a moción que se apruebe la revocatoria de esta Resolución por mandato judicial, si necesitan alguna explicación que me apoye Procuraduría y Bienes Inmuebles.

Nada más.

**Salen de la sesión las concejalas Sra. Paulina Izurieta; y, Mónica Sandoval, a las 12h27. (12 concejales).**

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

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



Doce miembros del Concejo Metropolitano presentes. Las señoras y señores concejales, por favor, dígnense consignar su voto respecto del proyecto de Resolución que ha sido mocionado por el concejal Marco Collaguazo.

Trece miembros con el ingreso de la concejala Laura Altamirano.

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN	BLANCO	AUSENTE
1. Sr. Bernardo Abad	✓				
2. Lda. Laura Altamirano	✓				
3. Sr. Michel 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. Sr. Víctor De La Cadena					✓
11. Mgs. Juan Carlos Fiallo	✓				
12. Sra. Paulina Izurieta					✓
13. Ing. Carlos Jaramillo					✓
14. Mgs. Analía Ledesma	✓				
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	✓				
<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 de trece miembros presentes. Ha sido aprobada la Resolución, señor Alcalde.

**RESOLUCIÓN:** El Concejo Metropolitano de Quito, por unanimidad de los presentes (13 votos afirmativos), resuelve aprobar la siguiente Resolución:



## RESOLUCIÓN No. C 044-2023

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

#### CONSIDERANDO:

- Que**, el artículo 440 de la Constitución de la República, determina que: *“Las sentencias y los autos de la Corte Constitucional tendrán el carácter de definitivos e inapelables”*;
- Que**, el artículo 21 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, dice: *“La jueza o juez deberá emplear todos los medios que sean adecuados y pertinentes para que se ejecute la sentencia o el acuerdo reparatorio, incluso podrá disponer la intervención de la Policía Nacional. Durante esta fase de cumplimiento, la jueza o juez podrá expedir autos para ejecutar integralmente la sentencia e incluso podrá evaluar el impacto de las medidas de reparación en las víctimas y sus familiares; de ser necesario, podrá modificar las medidas. [...] El caso se archivará sólo cuando se haya ejecutado integralmente la sentencia o el acuerdo reparatorio”*;
- Que**, el artículo 22, numeral 4, de la norma *ibidem*, dispone: *“En caso de violación al trámite de garantías constitucionales o incumplimiento de la sentencia o acuerdo reparatorio, la jueza o juez deberá sancionar a la persona o institución que incumple, de conformidad con las siguientes reglas: [...] 4. En caso de que servidoras o servidores públicos incumplieran una sentencia o acuerdo reparatorio, la jueza o juez ordenará el inicio del procedimiento para su eventual destitución. En caso de destitución del servidor omiso, el remplazo debe cumplir el fallo bajo las mismas prevenciones”*;
- Que**, el literal d) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante, "COOTAD", establecen como atribuciones del Concejo Metropolitano: (...) *“d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares (...)”*;
- Que**, el artículo 323 *ibidem*, establece que: *“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, de existir mérito para ello”*;
- Que**, el artículo 415 del COOTAD, establece que: *“Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes*



*del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público”;*

- Que,** el literal c) del artículo 419 del COOTAD, establece que: *“Constituyen bienes de dominio privado (...) c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales (...)”;*
- Que,** la Codificación del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo 3670, establece que la autoridad competente para declarar y regularizar un bien inmueble mostrenco es el Concejo Metropolitano de Quito, una vez cumplido el procedimiento establecido para el efecto;
- Que,** el inciso final del artículo 3683 de la Codificación del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que: *“De haber justificado el reclamante, en legal y debida forma su derecho de dominio sobre el inmueble que hubiere sido declarado como bien mostrenco, habrá lugar a la revocatoria de tal resolución”;*
- Que,** el señor Noé Rodríguez, Presidente del Gobierno Parroquial de Atahualpa, mediante escrito de 5 de julio de 2013, solicitó al arquitecto Mario Vivero Espinel, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles de ese entonces, se realice el trámite de declaratoria de bien mostrenco de los predios Nos. 130369, 105704, con claves catastrales 19826-01-001, 19728-03-004;
- Que,** mediante oficio No. 9435 de 9 de octubre de 2013, el ingeniero Daniel Hidalgo Villalba, Director Metropolitano de Catastro en ese entonces, informó *“Con Oficio No. 03311 de julio 9 del 2013 ingresado en esta Dirección con Ticket GDOC No. 2013-090243 de julio 9 de 2013, solicita a esta Dirección remitir las fichas técnicas de los inmuebles identificados con los predios No. 130369 y No. 105704, ubicados en la Calle Vicente Arias y en la Calle Inti Ñan, Barrio El Progreso, Parroquia Atahualpa, para continuar con el proceso de declaratoria de Bien Mostrenco. La Dirección Metropolitana de Catastro (DMC), una vez revisada la documentación y los archivos correspondientes, en 2 fichas anexas remite los datos técnicos de las referidas áreas municipales”;*
- Que,** con Oficio Ref. No. ZN-OA237 de 17 de diciembre de 2013, el arquitecto Fernando Lara Jaramillo, Administrador Zonal Norte “Eugenio Espejo” a la época, informó: *“Con estos antecedentes, la Administración Municipal Zona Norte, considerando el Oficio 03311-2013-DMGBI del 09/07/2013, de la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles, Oficio 0009435, de la Dirección Metropolitana de catastro de fecha 09/10/2013 y la inspección, se emite criterio técnico FAVORABLE, respecto a la factibilidad de declarar como Bien Mostrenco a estos predios”;*



- Que,** mediante Oficio Exp. No. 182-2014 de 27 de enero de 2014, la Procuraduría Metropolitana remitió a la Comisión de Propiedad y Espacio Público el criterio legal favorable para que la mencionada Comisión, alcance del Concejo Metropolitano la declaratoria de bienes mostrencos y se disponga se incorporen al catastro urbano como bienes de dominio privado, de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que,** la Comisión de Propiedad y Espacio Público mediante Informe N° IC-2014-032, luego de analizar el expediente correspondiente al caso, en sesión ordinaria realizada el 26 de febrero de 2014, acogió los criterios técnicos y legal, con fundamento en el Artículo 605 del Código Civil, 415 y 419, literal c), del COOTAD, y emitió Dictamen Favorable para que el Concejo Metropolitano declare bien mostrenco a los predios Nos. 130369 y 105704, con claves catastrales Nos. 19826-01-001 y 19728-03-004 respectivamente, ubicados en la parroquia Atahualpa;
- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el jueves 13 de marzo de 2014, resolvió declarar al predio No. 130369, con hoja catastral No. 9826-01-001; y, al predio No. 105704, con clave catastral 19726-03-004, ubicados en la parroquia Atahualpa, como bienes mostrencos;
- Que,** la Procuraduría Metropolitana mediante oficio Expediente No. 910-2014 de 18 de febrero de 2015, solicitó al Notario Público del Distrito Metropolitano de Quito, protocolizar los documentos constantes en 13 fojas, relacionados con la declaratoria de bien mostrenco de los predios 130369 y 105704;
- Que,** en la Notaría Sexagésima Octava del Cantón Quito, con fecha 23 de febrero del 2015, se protocolizó la declaratoria de bien mostrenco de los predios 130369 y 105704, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, el 03 de marzo de 2015;
- Que,** el Presidente del Consejo Gubernativo de los Bienes Arquidiocesanos de Quito y representante de la Arquidiócesis de Quito, Monseñor Fausto Gabriel Trávez, propuso una Acción de Protección en contra de la Resolución No. C159 de 15 de marzo de 2014, emitida por el Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano del Municipio de Quito y del expediente administrativo No. 910-2014;
- Que,** mediante sentencia de miércoles 5 de agosto del 2015, a las 15H49, la Unidad Judicial Civil con Sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, resolvió negar la Acción de Protección presentada por Monseñor Fausto Gabriel Trávez, Presidente del Consejo Gubernativo de los Bienes Arquidiocesanos de Quito y representante de la Arquidiócesis de Quito;



- Que,** la Unidad Judicial Civil con Sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, mediante providencia del jueves 17 de septiembre de 2015, dispuso que, por haberse presentado dentro de término, se concede a Monseñor Fausto Gabriel Trávez, el Recurso de Apelación de la Sentencia dictada en la presente Acción Constitucional, para ante la Corte Provincial de Justicia de Pichincha;
- Que,** mediante sentencia del jueves 24 de diciembre de 2015, a las 16H06, la Sala Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, resolvió “[...] *se revoca el fallo recurrido y se acepta el recurso de apelación, por tanto, se acepta la acción de protección, y se declara la vulneración de los derechos constitucionales al debido proceso, y al de propiedad, y la prohibición de confiscación, consagrados en la Constitución de la República. Como medidas de reparación integral se dispone lo siguiente: a. Restitución del derecho; b) Disponer que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, deje sin efecto el expediente No. 910-2014 por medio del cual se declara como bienes mostrencos los inmuebles de propiedad de la Arquidiócesis de Quito, así como también la protocolización de dicho expediente realizado en la Notaría Sexagésima octava del Cantón Quito, otorgada el 23 de febrero del 2015 y su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito. Ejecutoriado este fallo, remítase copia a la Corte Constitucional de acuerdo con lo previsto en el Art. 86 numeral 5 de la Constitución de la República del Ecuador [...]*”;
- Que,** la Municipalidad con fecha 28 de marzo de 2016, a las 16H35, presentó una Acción Extraordinaria de Protección en contra de la sentencia de fecha 24 de diciembre de 2015, emitida por los señores jueces de la Sala Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha;
- Que,** la Corte Constitucional del Ecuador, mediante sentencia de 07 de julio de 2021, dentro de la causa No. 0953-16-EP/21, resolvió: “**1. Desestimar las pretensiones de la demanda de acción extraordinaria de protección identificada con el N.º 953-16-EP. [...]**”;
- Que,** la Unidad Judicial Civil con Sede en la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, mediante oficio 17230-2015-11199-OFICIO-01457-2022, de 4 de febrero de 2022, puso en conocimiento la providencia de 19 de enero de 2022, a las 16H28, la que dispuso en su parte pertinente: “[...] 2.- *En el caso sub judice, se determina que la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, mediante resolución de fecha 24 de diciembre del 2015, ha dispuesto lo siguiente: “...DECISIÓN: Por estas consideraciones, ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LEYES DE LA REPÚBLICA, se revoca*



*el fallo recurrido y se acepta el recurso de apelación, por tanto, se acepta la acción de protección, y se declara la vulneración de los derechos constitucionales al debido proceso, y al de propiedad, y la prohibición de confiscación, consagrados en la Constitución de la República. Como medidas de reparación integral se dispone lo siguiente: a. Restitución del derecho; b) Disponer que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, deje sin efecto el expediente No. 910-2014, por medio del cual se declara como bienes mostrencos los inmuebles de propiedad de la Arquidiócesis de Quito, así como también la protocolización de dicho expediente realizado en la Notaría Sexagésima octava del Cantón Quito, otorgada el 23 de febrero del 2015 y su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito. Ejecutoriado este fallo, remítase copia a la Corte Constitucional de acuerdo con lo previsto en el Art. 86 numeral 5 de la Constitución de la República del Ecuador. NOTIFÍQUESE. -". 3.- La Corte Constitucional del Ecuador, mediante sentencia de fecha 07 de julio del 2021, en lo pertinente, ha dispuesto lo siguiente: "...Desestimarlas pretensiones de la demanda de acción extraordinaria de protección identificada con el N.- 953-16-EP ...". 4.- De lo señalado en líneas precedentes y las resoluciones transcritas, se dispone: a) Oficiese al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Notaría Sexagésima octava del Cantón Quito y Registro de la Propiedad del Cantón Quito, a fin de que se dé cumplimiento a lo dispuesto en sentencia de fecha 24 de diciembre del 2015, esto es, "... a. Restitución del derecho; b) Disponer que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, deje sin efecto el expediente No. 910-2014 por medio del cual se declara como bienes mostrencos los inmuebles de propiedad de la Arquidiócesis de Quito, así como también la protocolización de dicho expediente realizado en la Notaría Sexagésima octava del Cantón Quito, otorgada el 23 de febrero del 2015 y su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito.". Para lo cual, la parte interesada, prestará las facilidades del caso. Adjúntese a los oficios respectivos, copia certificada de las resoluciones de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, resolución de fecha 24 de diciembre del 2015 y Corte Constitucional del Ecuador, sentencia de fecha 07 de julio del 2021 (...)"*;

**Que,** mediante Memorando Nro. GADDMQ-PM-2022-0598-M de 12 de abril de 2022, la Procuraduría Metropolitana solicitó a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, se ponga en conocimiento del Concejo Metropolitano el informe contenido en el referido Memorando, a efecto de que se proceda a dejar sin efecto el expediente No. 910-2014, por medio del cual se declara como bienes mostrencos los inmuebles de propiedad de la Arquidiócesis de Quito, así como también la protocolización de dicho expediente realizado en la Notaría Sexagésima Octava del Cantón Quito, otorgada el 23 de febrero del 2015 y su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, especialmente la Resolución No. C 159 de 15 de marzo de 2014, emitida por el Concejo del Distrito Metropolitano del Municipio de Quito;



**Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-SUE-2022-429-TEMP de 27 de junio de 2022, la Procuraduría Metropolitana a fin de dar cumplimiento a la sentencia emitida el 24 de diciembre del 2015, por la Sala Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, emitió criterio legal favorable para que la Comisión de Propiedad y Espacio Público, alcance del Concejo Metropolitano de Quito, la revocatoria de la Resolución C 159 de fecha 15 de marzo de 2014, mediante la cual el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria del 13 de marzo de 2014, resolvió declarar al predio No. 130369, con hoja catastral No. 19826-01-001; y, al predio No. 105704, con clave catastral 19726-03-004, ubicados en la parroquia Atahualpa, como bienes mostrencos;

**Que,** la Comisión de Propiedad y Espacio Público, emitió el Informe No. IC-CPP-2022-012, de 05 de octubre de 2022, el que contiene el dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano se pronuncie en los términos previstos en la presente resolución; y,

**En ejercicio de sus atribuciones previstas en los artículos 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 3683, inciso final de la Codificación del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito,**

#### **RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Revocar la Resolución C159 de fecha 15 de marzo de 2014, mediante la cual el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria del 13 de marzo de 2014, resolvió declarar bienes mostrencos a los predios No. 130369 y No. 105704, con claves catastrales No. 19826-01-001 y No. 19726-03-004, respectivamente, ubicados en la parroquia Atahualpa.

**Artículo 2.-** Encárguese a la Procuraduría Metropolitana realizar los trámites administrativos correspondientes a fin de que se protocolice e inscriba esta Resolución en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

**Disposición final.** - La presente Resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación.

Dada, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano en sesión pública extraordinaria, a los veintiún días del mes de marzo del año dos milveintitrés.

\*\*\*\*\*

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



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

**V.2 IC-CPP-2023-001**

Petición	Ampliación de Comodato
Dictamen de la Comisión	Dictamen Favorable para que el Concejo Metropolitano, conozca, analice y resuelva respecto a la modificatoria de la resolución del Concejo Metropolitano emitida en sesión pública ordinaria del 14 de abril de 1997, en relación a la ampliación del plazo del comodato entregado a favor Fundación para la Integración del Niño Especial "FINE", del predio No. 121780, clave catastral 14410-01-007, ubicado en el Sector San José Bajo, Parroquia Pomasqui. La ampliación de plazo, de conformidad con lo establecido en el Código Municipal, en total será de 50 años.

Preside la Comisión, el señor concejal Marco Collaguazo.

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

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** En el año de 1997, el Concejo Metropolitano de Quito resolvió entregar en comodato un bien ubicado en el barrio San José de la Parroquia Pomasqui a favor de la Fundación de Integración de la Niños Especiales – FINE. Lo dieron para 25 años.

Antes que concluya este término la Fundación FINE ha solicitado que se amplíe el plazo de este contrato de comodato. Los informes que constan dentro de la documentación adjuntada, todos son favorables señor Alcalde, por lo tanto, mociono que se apruebe la modificatoria a la Resolución del Concejo que dio en comodato el predio ubicado en la Parroquia Pomasqui, cuyos datos técnicos se encuentran en la documentación a favor de la Fundación FINE, con el tiempo será 50 años.

Lo que se está haciendo en este momento es reformar la Resolución de Concejo del año 1997, desde ahí se cuentan los 50 años. Según la normativa especificada en la documentación, corresponde a la Comisión de Propiedad orientar el tiempo y la Comisión ha propuesto que sea 50 años, está a su disposición y su conocimiento señores concejales.

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

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

Trece miembros del Concejo Metropolitano presentes en la sala. Por favor señores concejales, dígnense consignar su voto respecto de la moción del señor concejal Marco Collaguazo.



NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN	BLANCO	AUSENTE
1. Sr. Bernardo Abad	✓				
2. Lda. Laura Altamirano	✓				
3. Sr. Michel 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. Sr. Víctor De La Cadena					✓
11. Mgs. Juan Carlos Fiallo	✓				
12. Sra. Paulina Izurieta					✓
13. Ing. Carlos Jaramillo					✓
14. Mgs. Analía Ledesma	✓				
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	✓				
<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 de trece presentes. Ha sido aprobada por unanimidad de los presentes, señor Alcalde.

**RESOLUCIÓN:** El Concejo Metropolitano de Quito, por unanimidad de los presentes (13 votos afirmativos), resuelve aprobar la siguiente Resolución:

**RESOLUCIÓN No. C 045-2023**

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**CONSIDERANDO:**



**Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República (la «Constitución»), establece que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley;

**Que,** de acuerdo con el artículo 227 de la Constitución, la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

**Que,** de conformidad a lo dispuesto en el artículo 240 de la Constitución, los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

**Que,** el numeral 1, del artículo 264 de la Constitución, establece que serán competencias exclusivas de los gobiernos municipales, sin perjuicio de otras que determine la ley:

*“1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...)”;*

**Que,** el artículo 266 de la Constitución dispone: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias”;*

**Que,** el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante “COOTAD”, señala: *“Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley...”;*

**Que,** los literales a) y d) del artículo 87 del COOTAD, establecen como atribuciones del Concejo Metropolitano: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de*



*competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; (...)"*;

**Que,** el artículo 323 del COOTAD 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, de existir mérito para ello"*;

**Que,** el artículo 415 del COOTAD, establece que: *"Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público"*;

**Que,** el artículo 441 del COOTAD, dispone que: *"Para el comodato de bienes de los gobiernos autónomos descentralizados se observarán, en lo que fuere aplicable, las reglas relativas al comodato establecidas en el Libro IV del Código Civil, con excepción de aquellas que prevén indemnizaciones a favor del comodatario por la mala condición o calidad del bien prestado"*;

**Que,** el artículo 1561 del Código Civil establece que: *"Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales"*;

**Que,** el artículo 2077 del Código Civil establece que: *"Comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso. Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa"*;

**Que,** el artículo 2079 del Código Civil dispone que: *"El comodante conserva sobre la cosa prestada todos los derechos que antes tenía, pero no su ejercicio, en cuanto fuere incompatible con el uso concedido al comodatario"*;

**Que,** el artículo 2080 del Código Civil señala que: *"El comodatario no puede emplear la cosa sino en el uso convenido (...). En el caso de contravención, podrá el comodante exigir la indemnización de todo perjuicio y la restitución inmediata (...)"*;

**Que,** el artículo 2081 del Código Civil, establece que: *"El comodatario está obligado a emplear el mayor cuidado en la conservación de la cosa, y responde hasta de la culpa (...)"*;



- Que,** el artículo 2083 del Código Civil manda que: *"El comodatario está obligado a restituir la cosa prestada, en el tiempo convenido; o a falta de convención, después del uso para que ha sido prestada. (...)";*
- Que,** el artículo 163 del Reglamento General para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e inventarios del Sector Público, dispone: *"(...) Al fin de cada año, la entidad u organismo comodante evaluará el cumplimiento del contrato, y, de no encontrarlo satisfactorio, pedirá la restitución de la cosa prestada sin perjuicio de ejecutar las garantías otorgadas. La entidad comodante está obligada a incluir estipulaciones expresas que establezcan las condiciones determinadas en el primer inciso del presente artículo.";*
- Que,** el artículo 3521 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (en el "Código Municipal") señala que: *"Comodato o préstamo de uso es un contrato en el que una de las partes entrega a la otra, gratuitamente, una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, con cargo a restituir la misma especie después de terminado su uso. El comodato no se perfecciona sino con la tradición de la cosa. El comodatario está obligado a restituir el bien entregado, si el Municipio estableciere una necesidad imprevista y urgente, para efectos de cualquier obra pública. En los contratos de comodato el Municipio conserva sobre el inmueble todos los derechos sobre la propiedad que antes tenía, pero no su ejercicio, en cuanto fuere incompatible con el uso concedido al comodatario. El comodatario no puede emplear la cosa sino en el uso convenido y está obligado al cuidado, respondiendo hasta por la culpa levísima. Es, por tanto, responsable de todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo";*
- Que,** los literales g), h) e i) del artículo 3522 del Código Municipal sobre el procedimiento para la entrega de bienes municipales a entidades de carácter privado en comodato, establece: *"(...) Además, es necesario que se cumplan los siguientes requisitos: (...) g. La Comisión tiene la potestad de determinar el tiempo para la duración del contrato de comodato en el caso de que se pretenda entregar a un plazo fijo. En el hecho de que no exista plazo de duración del contrato se entenderá como comodato precario y se aplicarán en los dos casos las normas establecidas en el Código Civil; h. Aprobada que sea por el Concejo la entrega en comodato de un bien de dominio público, la resolución será remitida a la Procuraduría Metropolitana, para la elaboración y legalización de la escritura pública; i. En todo contrato de comodato a plazo determinado, se hará constar una cláusula resolutoria, en el sentido de que, en el caso de no destinar el inmueble a los fines propuestos por el Concejo, el contrato terminará en forma inmediata y las mejoras que se hubieren realizado pasarán a formar parte del patrimonio municipal, sin indemnización alguna. (...)";*



- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 14 de abril de 1997, resolvió autorizar la entrega en Comodato por 25 años, el predio No. 121780, clave catastral 14410-01-007, en una superficie de 4707 m2., ubicado en el Sector San José Bajo de la Parroquia Pomasqui, a favor de la Fundación para la Integración del Niño Especial "FINE", a fin de desarrollar el Proyecto de Áreas Recreacionales y Ecológicas, mediante la ornamentación y desarrollo de viveros frutales;
- Que,** el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, escritura pública celebrada el 24 de julio de 1997, en la Notaría Segunda del cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 10 de diciembre de 1997, se formalizó la entrega en Comodato por 25 años, del predio No. 121780, clave catastral 14410-01-007, a favor de la Fundación para la Integración del Niño Especial "FINE", para desarrollar un Proyecto de Áreas Recreacionales y Ecológicas, mediante la ornamentación y desarrollo de viveros frutales;
- Que,** mediante Oficio No. FN-ADMI-DMQ-005-2022-OF, de fecha 10 de junio de 2022, la Fundación para la Integración del Niño Especial "FINE", solicitó la extensión de plazo del Comodato por el mismo periodo de tiempo, del inmueble ubicado en la Parroquia de Pomasqui en el Barrio San José Bajo, con una superficie de cuatro mil setecientos siete metros cuadrados, clave catastral 14410-01-007, No. De predio 121780;
- Que,** mediante informe técnico No. DMGBI-AT-2022-0126 de 15 de junio de 2022; remitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, el cual señaló que: [...] *En la inspección realizada se verificó que el inmueble se encuentra en buen estado, pese a que en su mayoría se usa como huerto, tiene una correcta distribución y mantenimiento, sirve como herramienta terapéutica para los pacientes y del mismo obtienen ciertos alimentos, no se aprecia crecimiento de maleza, por lo cual da un buen aspecto y da a notar el mantenimiento continuo por parte del comodatario*
- En cuanto al cumplimiento del objeto del comodato también se verifica que se cumple el fin para el que fue entregado, ya que se desarrollan actividades encaminadas a la formación, superación y atención a los niños, adolescentes y adultos con discapacidades Intelectuales o múltiples [...];*
- Que,** mediante INFORME TECNICO No. AZLD-DGT-UEP-356-2022, remitido por la ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA GESTIÓN DEL TERRITORIO-ESPACIO PÚBLICO, mismo que indicó: [...] *En base a la inspección realizada, verificando el estado actual del predio y el uso que se está dando a este lugar; la Administración Zonal La Delicia, emite criterio técnico FAVORABLE para la:*



*Modificatoria de la Resolución de Comodato, para la ampliación del plazo de la Fundación FINE [...];*

- Que,** la Administración Zonal La Delicia, mediante INFORME TÉCNICO N° 049-JZA-2022, de fecha 23 de noviembre de 2022, remitido por la DIRECCIÓN DE GESTIÓN PARTICIPATIVA DEL DESARROLLO UNIDAD AMBIENTAL, mismo que señaló: [...] *Por las condiciones señaladas y observadas en el predio 121780 la Unidad de Ambiente en razón las condiciones socio ambientales existentes emite CRITERIO AMBIENTAL FAVORABLE para la Modificatoria de la Resolución de Comodato en virtud de la ampliación del plazo, para que la Fundación para la Integración del Niño Especial-FINE pueda ampliar su comodato por un periodo de 25 años, se sugiere el monitoreo y evaluación de la quebrada aledaña al predio a fin de constar que no exista variaciones que altere sus condiciones de drenaje natural. [...];*
- Que,** mediante Informe Social S/N y sin fecha, con trámite ZLD3068-2022, el Lcdo. Juan Sebastián Salazar, Director de Gestión Participativa de la Administración Zonal La Delicia referente al INFORME SOCIAL RENOVACIÓN DE COMODATO PARA FUNDACIÓN PARA LA INTEGRACIÓN DEL NIÑO ESPECIAL, indicó: [...] *En base a la inspección realizada, verificando el estado actual del predio y el uso que se está dando a este lugar, la Administración Zonal La Delicia, emite criterio técnico FAVORABLE para la: Modificatoria de la Resolución de Comodato, para la ampliación del plazo de la Fundación FINE [...];*
- Que,** la Dirección Jurídica de la Administración Zonal La Delicia, con Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2022-0001-IT, de fecha 25 de noviembre de 2022, remitido por la ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA - DIRECCIÓN JURÍDICA, concluyeron: “(...) *En base a la normativa establecida para el efecto; y de conformidad con los informes, técnico, social y ambiental emitidos, es criterio de esta Dirección Jurídica emitir CRITERIO LEGAL FAVORABLE para la Renovación de Comodato para la Fundación para la Integración del Niño Especial, para la Modificatoria de la Resolución de Comodato, para la ampliación del plazo de la Fundación FINE siempre y cuando las dos partes intervinientes en el mismo se encuentren de mutuo acuerdo y velando por sus propios intereses.*”;
- Que,** la Administración Zonal La Delicia, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2022-3228-O, de fecha 28 de noviembre de 2022, indica: “(...) *con los informes técnicos emitidos; así como la verificación sobre la competencia para la suscripción de la Modificatoria de la Resolución de Comodato (predio No. 121780), para la ampliación del plazo de la Fundación FINE, esta Administración Zonal, emite el CRITERIO FAVORABLE, en sus informes técnico, social, ambiental y legal, a fin de continuar con el tramite pertinente*”;



- Que,** la Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Oficio Nro. STHV-DMPPS-2022-0535-O, de fecha 18 de julio de 2022, adjunta el informe técnico IT-STHV-DMPPS-2022-0124, mismo que señaló: “(...) *En función a lo mencionado con el PMDOT a través del Modelo Territorial Deseado que establece objetivos estratégicos, políticas que aportan a la consolidación de los sistemas públicos de soporte dentro del Distrito Metropolitano de Quito; conforme el Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente y, el Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobadas por el Concejo Metropolitano de Quito a través de la Ordenanza Metropolitana PMDOT - PUGS No. 001 2021, como los instrumentos de planificación del DMQ que contienen la normativa urbanística, se concluye que el predio No. 121780 donde se implanta la “Fundación para la Integración del Niño Especial” (FINE), en relación al aprovechamiento urbanístico de usos y ocupación de suelo no se opone a la planificación territorial establecida para el sector. (...)*”;
- Que,** la Dirección Metropolitana de Catastro, Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-2554-O, de fecha 17 de octubre de 2022, remitido por el JEFE DE LA UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL - FUNCIONARIO DIRECTIVO 7 SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO - UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL, mismo que indicó: “(...) Al respecto, después de la mesa de trabajo mantenida el 13 de octubre de 2022, en la cual se determinó que al tratarse de una Modificatoria de la Resolución de la extensión del plazo del Comodato a favor de la Fundación FINE, predio 121780, no está dentro de las competencia y atribuciones de la Dirección Metropolitana de Catastro emitir Informe Técnico alguno, razón por la cual se remite toda la documentación”;
- Que,** la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante Memorando No. GADDMQ-DMGBI-2022-0413-M de 13 de diciembre de 2022, concluyó: “(...) *En atención al informe Técnico No. DMGBI-AT-2022-0126 de 15 de junio de 2022, en el que concluye: “En cuanto al cumplimiento del objeto del comodato también se verifica que se cumple el fin para el que fue entregado ” y en base a todos los informes señalados en el acápite análisis, esta Dirección Metropolitana emite criterio favorable para la modificatoria de la Resolución, en virtud de la ampliación del plazo (...)*”;
- Que,** la PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO, mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-5157-O, de fecha 23 de diciembre de 2022, indicó: “(...) *Con los antecedentes y el fundamento normativo legal citado, considerando los informes técnicos mencionados, que establecen que la Fundación para la Integración del Niño Especial “FINE”, está dando cumplimiento con lo estipulado en el contrato de*



*comodato, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable, para que, de estimarlo pertinente la Comisión de Propiedad y Espacio Público, alcance del Concejo Metropolitano la modificatoria de la resolución del Concejo Metropolitano emitida en sesión pública ordinaria del 14 de abril de 1997, en relación a la ampliación del plazo del comodato entregado a favor Fundación para la Integración del Niño Especial "FINE", del predio No. 121780, clave catastral 14410-01-007, ubicado en el Sector San José Bajo, Parroquia Pomasqui..";*

**Que,** la Comisión de Propiedad y Espacio Público, emitió el Informe No. IC-CPP-2023-001 de 11 de enero de 2023, el que contiene el dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano se pronuncie en los términos previstos en la presente resolución; y,

**En ejercicio de sus atribuciones previstas en los artículos 240 de la Constitución de la República; y, 87 letra a); y, 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,**

#### **RESUELVE**

**Artículo 1.-** Aprobar la modificatoria de la Resolución del Concejo Metropolitano emitida en sesión pública ordinaria del 14 de abril de 1997, en relación a la ampliación del plazo del comodato entregado a favor Fundación para la Integración del Niño Especial "FINE", del predio No. 121780, clave catastral 14410-01-007, ubicado en el Sector San José Bajo, Parroquia Pomasqui, por un plazo de 50 años, contados a partir de la fecha aprobación de la Resolución por medio de la cual, se confirió originalmente el comodato en referencia.

**Artículo 2.-** La Fundación para la Integración del Niño Especial "FINE", en su calidad de comodatario deberá:

- a) Seguir cancelando los servicios básicos: agua potable, energía eléctrica, teléfono, y todo otro servicio que se preste en función del predio donde se recibe; y,
- b) Mantener el inmueble en óptimas condiciones y destinarlo para el fin propuesto por la comodataria y aprobado por el Concejo Metropolitano, pues en caso de incumplimiento, se revocará el comodato.

**Artículo 3.-** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por intermedio de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y la Administración Zonal La Delicia, realizarán el seguimiento y control con el propósito de que el inmueble municipal sea destinado al fin propuesto y se lo mantenga en buenas condiciones.



**Artículo 4.-** Disponer a la Procuraduría Metropolitana, la elaboración y legalización de la escritura pública conforme lo previsto en el artículo 3522 letra h) del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual deberá observar lo señalado en la letra i) del artículo 3522 ibídem, y las recomendaciones establecidas en el Informe No. IC-CPP-2023-001 de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

**Disposición final.** - La presente Resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación.

Dada, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en sesión pública extraordinaria, a los veintiún días del mes de marzo del año dos milveintitrés.

\*\*\*\*\*

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

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

#### V.3 IC-CPP-2023-002

Peticion	Ampliación de Comodato
Dictamen de la Comisión	Dictamen Favorable para que el Concejo Metropolitano, conozca, analice y resuelva respecto la modificatoria de la resolución del Concejo Metropolitano de 23 de agosto de 2001, en relación a la ampliación del plazo del comodato entregado a favor del Centro Educativo Bilingüe Salomón, del predio No. 776681, clave catastral No. 31508-10-001, ubicado las calles Apuela y Pontón, parroquia Chillogallo. La ampliación de plazo, de conformidad con lo establecido en el Código Municipal, en total será de 50 años.

Preside la Comisión, el señor concejal Marco Collaguazo.

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

**Concejal Dr. Marco Collaguazo:** Buenas tardes.

El día 23 de agosto de 2001, el Concejo Metropolitano aprobó la entrega mediante el contrato de comodato de un bien Municipal ubicado en el sur de la ciudad de Quito, en la Parroquia Solanda, cuyos datos técnicos se encuentran inmersos en la carpeta por quince años.

Han pasado los quince años, pero antes que concluya el plazo, en el año 2015 el Centro Educativo Bilingüe Salomón, solicitó que se haga la ampliación del plazo.



Lastimosamente, desde el año 2015 no fue atendido y en este último tramo de administración hemos atendido el caso, tienen todos los informes establecidos, por lo tanto, sugiero que se apruebe la modificatoria a la Resolución emitida por el Concejo el 23 de agosto del año 2001, ampliando el plazo de comodato a 50 años que se contará desde esa fecha, desde el 23 de agosto de 2001.

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

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

Trece miembros del Concejo Metropolitano presentes en la sala. Las señoras y señores concejales, por favor, dígnense consignar su voto respecto de la moción propuesta por el señor concejal Marco Collaguazo.

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN	BLANCO	AUSENTE
1. Sr. Bernardo Abad	✓				
2. Lda. Laura Altamirano	✓				
3. Sr. Michel 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. Sr. Víctor De La Cadena					✓
11. Mgs. Juan Carlos Fiallo	✓				
12. Sra. Paulina Izurieta					✓
13. Ing. Carlos Jaramillo					✓
14. Mgs. Analía Ledesma	✓				
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	✓				
<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 de trece miembros presentes. Ha sido aprobada de manera unánime, la ampliación del comodato.

**RESOLUCIÓN: El Concejo Metropolitano de Quito, por unanimidad de los presentes (13 votos afirmativos), resuelve aprobar la siguiente Resolución:**

### RESOLUCIÓN No. C 046-2023

#### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

##### CONSIDERANDO:

**Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República (la «Constitución»), establece que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley;

**Que,** de acuerdo con el artículo 227 de la Constitución, la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

**Que,** de conformidad a lo dispuesto en el artículo 240 de la Constitución, los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

**Que,** el numeral 1, del artículo 264 de la Constitución, establece que serán competencias exclusivas de los gobiernos municipales, sin perjuicio de otras que determine la ley:

*“1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...)”;*

**Que,** el artículo 266 de la Constitución dispone: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos*



*cantoniales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.”;*

**Que,** el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante “COOTAD”, señala: *“Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley...”;*

**Que,** los literales a) y d) del artículo 87 del COOTAD, establecen como atribuciones del Concejo Metropolitano:

*“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; (...)”;*

**Que,** el artículo 323 del COOTAD 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, de existir mérito para ello”;*

**Que,** el artículo 415 del COOTAD, establece que: *“Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público”;*

**Que,** el artículo 441 del COOTAD, dispone que: *“Para el comodato de bienes de los gobiernos autónomos descentralizados se observarán, en lo que fuere aplicable, las reglas relativas al comodato establecidas en el Libro IV del Código Civil, con excepción de aquellas que prevén indemnizaciones a favor del comodatario por la mala condición o calidad del bien prestado”;*



- Que,** el artículo 1561 del Código Civil establece que: *"Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales";*
- Que,** el artículo 2077 del Código Civil establece que: *"Comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso. Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa";*
- Que,** el artículo 2079 del Código Civil dispone que: *"El comodante conserva sobre la cosa prestada todos los derechos que antes tenía, pero no su ejercicio, en cuanto fuere incompatible con el uso concedido al comodatario";*
- Que,** el artículo 2080 del Código Civil señala que: *"El comodatario no puede emplear la cosa sino en el uso convenido (...). En el caso de contravención, podrá el comodante exigir la indemnización de todo perjuicio y la restitución inmediata (...);*
- Que,** el artículo 2081 del Código Civil, establece que: *"El comodatario está obligado a emplear el mayor cuidado en la conservación de la cosa, y responde hasta de la culpa (...);*
- Que,** el artículo 2083 del Código Civil manda que: *"El comodatario está obligado a restituir la cosa prestada, en el tiempo convenido; o a falta de convención, después del uso para que ha sido prestada. (...);*
- Que,** el artículo 163 del Reglamento General para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e inventarios del Sector Público, dispone: *"(...) Al fin de cada año, la entidad u organismo comodante evaluará el cumplimiento del contrato, y, de no encontrarlo satisfactorio, pedirá la restitución de la cosa prestada sin perjuicio de ejecutar las garantías otorgadas. La entidad comodante está obligada a incluir estipulaciones expresas que establezcan las condiciones determinadas en el primer inciso del presente artículo";*
- Que,** el artículo 3521 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante "Código Municipal", señala que: *"Comodato o préstamo de uso es un contrato en el que una de las partes entrega a la otra, gratuitamente, una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, con cargo a restituir la misma especie después de terminado su uso. El comodato no se perfecciona sino con la tradición de la cosa. El comodatario está obligado a restituir el bien entregado, si el Municipio estableciere una necesidad imprevista y urgente, para efectos de cualquier obra pública. En los contratos de comodato el Municipio conserva sobre el inmueble todos los derechos sobre la propiedad que antes tenía, pero no su ejercicio, en cuanto fuere incompatible con el uso concedido al comodatario. El comodatario no puede emplear la cosa sino en el uso convenido y está*



*obligado al cuidado, respondiendo hasta por la culpa levisima. Es, por tanto, responsable de todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo”;*

**Que,** los literales g), h) e i) del artículo 3522 del Código Municipal sobre el procedimiento para la entrega de bienes municipales a entidades de carácter privado en comodato, establece: *“(…) Además, es necesario que se cumplan los siguientes requisitos: (…) g. La Comisión tiene la potestad de determinar el tiempo para la duración del contrato de comodato en el caso de que se pretenda entregar a un plazo fijo. En el hecho de que no exista plazo de duración del contrato se entenderá como comodato precario y se aplicarán en los dos casos las normas establecidas en el Código Civil; h. Aprobada que sea por el Concejo la entrega en comodato de un bien de dominio público, la resolución será remitida a la Procuraduría Metropolitana, para la elaboración y legalización de la escritura pública; i. En todo contrato de comodato a plazo determinado, se hará constar una cláusula resolutoria, en el sentido de que, en el caso de no destinar el inmueble a los fines propuestos por el Concejo, el contrato terminará en forma inmediata y las mejoras que se hubieren realizado pasarán a formar parte del patrimonio municipal, sin indemnización alguna. (…)”;*

**Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el jueves 23 de agosto de 2001, resolvió: entregar en comodato por un tiempo de 15 años el predio No. 776681, ubicado en la Hacienda Las Cuadras, calle Apuela y Pontón, de la parroquia Chillogallo, al Centro Educativo Bilingüe Salomón;

**Que,** el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante escritura pública otorgada el 19 de septiembre de 2001, ante la Notaría Cuarta del cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 14 de noviembre de 2001, entregó en comodato al Centro Educativo Bilingüe Salomón, por un plazo de 15 años, el predio municipal ubicado en la Hacienda Las Cuadras, calle Apuela y Pontón, para destinarlo a la construcción del Centro Educativo dedicado a niños con discapacidad física;

**Que,** mediante oficio S/N, de fecha 17 de febrero de 2015, remitido por la Directora del Centro Educativo Bilingüe Salomón, en el que solicita al Alcalde del Ilustre Municipio de Quito: *“(…) se me extienda por varios años más el comodato (…)”;*

**Que,** con oficio Nro. CEBS-0010-2017 de 9 de agosto de 2017, la Directora del Centro Educativo Bilingüe “Salomón”, solicitó al doctor Mauricio Rodas, Alcalde Metropolitano de Quito a esa fecha, la entrega en comodato del predio de propiedad municipal No. 776681, ubicado en la calle Apuela y calle Pontón;

**Que,** mediante oficio No. IES 2022-004 de 2 de junio de 2022, la licenciada Betty Salazar, Directora del Centro Educativo Bilingüe “Salomón”, dirigido al doctor Santiago



Guarderas, Alcalde Metropolitano, el mismo que como fundamento de hecho menciona: “En el 2015 se solicita la renovación del comodato.” y solicita: [...] con el afán de continuar sirviendo a la sociedad Educativa. al haber fenecido el contrato de comodato anterior, solicito la suscripción de la modificatoria a la resolución N#001 de 18 de Agosto del 2000 de comodato, el cual tenga como objeto la entrega en préstamo de uso del predio 776681, con un área de 2000 metros cuadrados de propiedad del Municipio Metropolitano de Quito, ubicado en la calle José Pontón S28-122 y Apuela, por un periodo de 50 años [...];

**Que,** mediante Informe Técnico No. DMGBI-AT-2022-138 de 1 de julio de 2022; remitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, el cual señala que: [...] **Se verifica que si se está dando cumplimiento al objeto de comodato** y lo que se indica escritura protocolizada el 19 de septiembre del 2001 ante el Notario Cuarto del Cantón Quito e inscrito en el registro de la propiedad el 14 de noviembre del 2001; El estado de las instalaciones es bueno debido a que evidencia que se da un buen mantenimiento en general [...];

**Que,** Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGP-UMA-2022-0066-M de 12 de julio de 2022, la Unidad de Medio Ambiente de la Administración Zonal Eloy Alfaro, adjuntó el Informe Técnico de Inspección No. AZEA-DGP-UMA-2022-048 de fecha 12 de julio de 2022, el cual señala: [...] en lo que respecta a la parte ambiental, **se emite Criterio Favorable para la modificatoria de la resolución de Comodato en relación a la extensión del plazo** de 50 años [...];

**Que,** la Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante Informe Social No. DGPD-21-2022, de 12 de julio de 2022, estableció: [...] Por lo expuesto y considerando que según la inspección realizada el Centro Educativo Bilingüe “Salomón” está siendo administrado adecuadamente y en beneficio de la comunidad, **se emite un Informe social favorable para la modificatoria de la resolución de comodato en relación a la extensión del plazo de 50 años**, según lo indicado en el Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UTV-2022-0198-M. [...];

**Que,** con Memorando No. GADDMQ-AZEA-DJ-2022-0177-M de 12 de julio de 2022, el Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, como criterio legal señaló: “La Dirección de Asesoría Jurídica, en mérito a lo expuesto, rectifica el Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DJ-2022-0141-M de 10 de junio de 2022, en el sentido de que **se emite criterio favorable para la modificatoria de la resolución en relación a la extensión del plazo de 50 años** respecto al comodato en favor del Centro Educativo Bilingüe “Salomón”, ubicado en el predio municipal No. 776681, para que continúe trabajando sin fines de lucro. Cabe mencionar que esta Dirección se ratifica en todo lo informado en el mencionado



memorando GADDMQ-AZEA-DJ-2022-0099-M de 05 de abril de 2022, salvo lo rectificado en el presente instrumento”;

**Que,** la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante Informe Técnico de Inspección de Predios No. UTV-COM-001 de 13 de julio de 2022, concluyeron: “(...) En base a las consideraciones expuestas en este informe técnico se concluye: El comodato se basa en la superficie detallada en el levantamiento topográfico que se incorpora al expediente, es necesario poner en su conocimiento que la solicitud de Comodato es sobre la cantidad determinada en levantamiento que es de 2041.37 m<sup>2</sup>. Respecto a las particularidades expuestas esta Unidad **emite criterio FAVORABLE para continuar con el proceso de modificatoria de la resolución de comodato, en relación a la extensión del plazo de 50 años** a favor del Centro Educativo Bilingüe "Salomón"...”;

**Que,** la Abogada Lida Justine García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, mediante oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2022-1612-O de 13 de julio de 2022, señaló: “...la Administración Zonal Eloy Alfaro **emite criterio favorable para continuar con el proceso de modificatoria de la Resolución en relación a la extensión del plazo de 50 años** a favor del Centro Educativo Bilingüe "Salomón" ubicado en el predio de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, identificado con Nro. 776681, clave catastral Nro. 31508 10 001 (parcial), en un área de 2041.37 m<sup>2</sup>, localizado entre las calles José Pontón y Agustín Miranda, de la parroquia Solanda, sector Cond. Las Cuadras”;

**Que,** la Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. STHV-DMPPS-2022-0533-O de fecha 18 de julio de 2022, adjunta el Informe Técnico IT-STHV-DMPPS-2022-0122, de 15 de julio de 2022, el cual señaló: “(...) En función a lo mencionado con el PMDOT a través del Modelo Territorial Deseado que establece objetivos estratégicos, políticas que aportan a la consolidación de los sistemas públicos de soporte dentro del Distrito Metropolitano de Quito; y conforme el Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente y el Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobadas por el Concejo Metropolitano de Quito a través de la Ordenanza Metropolitana PMDOT - PUGS No. 001 2021, como los instrumentos de planificación del DMQ que contienen la normativa urbanística, se concluye que el predio No. 776681 donde se implanta el “Centro Educativo Salomón”, **en relación al aprovechamiento urbanístico de usos y ocupación de suelo no se opone a la planificación territorial establecida para el sector”;**

**Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2022-1675-O, de fecha 19 de julio de 2022, remitido por ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO, mismo que



indica: “Al respecto la Unidad de Territorio y Vivienda de esta Administración Zonal remite los informes correspondientes: - Informe técnico Nro. UTV-COM-001, donde se rectifica el lindero norte (de 61.53 m con propiedad municipal), con criterio técnico favorable, para continuar con el proceso de modificatoria de la resolución de comodato en relación a la extensión del plazo de 50 años. - Informe ambiental Nro. AZEA-DGP-UMA-2022-048, con el área exacta de ocupación del Centro Educativo Salomón (2041.37 m<sup>2</sup>), con criterio favorable para la modificatoria de la resolución de Comodato en relación a la extensión del plazo de 50 años. - Informe Social, Nro. DGPD-21-2022, con las firmas de responsabilidad correspondientes, con criterio favorable para la modificatoria de la resolución de Comodato en relación a la extensión del plazo de 50 años. En virtud de lo expuesto, la Administración Zonal Eloy Alfaro emite criterio favorable para continuar con el proceso de modificatoria de la Resolución de comodato en relación a la extensión del plazo de 50 años a favor del Centro Educativo Bilingüe "Salomón" ubicado en el predio de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, identificado con Nro. 776681, clave catastral Nro. 31508 10 001 (parcial), en un área de 2041.37 m<sup>2</sup>, localizado entre las calles José Pontón y Agustín Miranda, de la parroquia Solanda, sector Cond. Las Cuadras”;

**Que,** la PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO, mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-3234-O, de fecha 16 de agosto de 2022, indica: “Con los antecedentes y fundamento en la normativa legal citada, considerando los informes técnicos mencionados, que establecen que el centro educativo está siendo administrado adecuadamente y en beneficio de la comunidad, es decir, se está dando cumplimiento con lo estipulado en el contrato de comodato, **Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable, para que, de estimarlo pertinente la Comisión de Propiedad y Espacio Público** alcance del Concejo Metropolitano, la modificatoria de la resolución del Concejo Metropolitano de 23 de agosto de 2001, en relación a la ampliación del plazo del comodato entregado a favor del Centro Educativo Bilingüe Salomón, del predio No. 776681, clave catastral No. 31508-10-001, ubicado las calles Apuela y Pontón, parroquia Chillogallo.”;

**Que,** con Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-5320-O, de fecha 27 de septiembre de 2022, remitido por la SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, mismo que contiene la Resolución No. 013-CPP-2022, emitida por el Concejal Marco Collaguazo, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO, donde resuelve: “(...) Solicitar a la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, recabe los informes



de la Administración Zonal Eloy Alfaro, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Dirección Metropolitana de Catastro, en el plazo de 08 días, con el objeto que se aclare si el predio es un “bien de dominio privado” o “bien de dominio público”, y se haga constar la fecha de solicitud de la extensión del plazo de comodato”;

**Que,** bajo Oficio Nro. STHV-2022-1593-O, de fecha 07 de octubre de 2022, remitido por la SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA, mismo que indica: “En ese contexto, con base en las competencias de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, me permito ratificar el Informe Técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0122, respecto a la no oposición a la planificación territorial del “Centro Educativo Salomón”, el cual concluye que: "En función a lo mencionado con el PMDOT a través del Modelo Territorial Deseado que establece objetivos estratégicos, políticas que aportan a la consolidación de los sistemas públicos de soporte dentro del Distrito Metropolitano de Quito; y conforme el Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente y el Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobadas por el Concejo Metropolitano de Quito a través de la Ordenanza Metropolitana PMDOT - PUGS No. 001 2021, como los instrumentos de planificación del DMQ que contienen la normativa urbanística, se concluye que el predio No. 776681 donde se implanta el “Centro Educativo Salomón”, en relación al aprovechamiento urbanístico de usos y ocupación de suelo no se opone a la planificación territorial establecida para el sector. Cabe recalcar que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, bajo el marco jurídico señalado, únicamente se pronuncia sobre la planificación territorial y la normativa urbanística, el análisis de comodato y plazos del mismo corresponderá al órgano metropolitano competente (...);”;

**Que,** bajo Con Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2022-2585-O, de fecha 12 de octubre de 2022, remitido por la ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO, mismo que indica: “(...) esta Administración Zonal se ratifica respecto al criterio favorable constante en los informes social, ambiental, técnico, legal y consolidado, remitidos a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles el 19 de julio de 2022, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2022-1675-O. Por lo expuesto me permito adjuntar los informes social, ambiental, técnico y legal en base al siguiente detalle: - Con Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGP-UMA-2022-0066-M, de 12 de julio de 2022, por parte de la Unidad de Ambiente, remite el Informe técnico Nro. AZEA-DGP-UMA-2022-048 con "(...) Criterio Favorable para la modificatoria de la resolución de Comodato en relación a la extensión del plazo de 50 años". - Con Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGP-2022-0246-M, de 12 de julio de 2022, por parte de la Dirección de Gestión Participativa, remite el Informe Social Nro. DGPD-21-2022 con "(...)"



Criterio favorable para la modificatoria de la resolución de comodato en relación a la extensión del plazo de 50 años, según lo indicado en el Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UTV-2022-0198-M". - Por parte de la Unidad de Territorio y Vivienda mediante Informe técnico Nro. UTV-COM-001 se emite "(...) criterio FAVORABLE para continuar con el proceso de modificatoria de la resolución de comodato, en relación a la extensión del plazo de 50 años a favor del Centro Educativo Bilingüe "Salomón" - Con Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DJ-2022-0177-M, de 12 de julio de 2022, por parte de la Dirección Jurídica se emite el Informe Legal "(...) con criterio favorable para la modificatoria de la resolución en relación a la extensión del plazo de 50 años". Adicional me permito informar lo siguiente: Con Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-3793-O, de 4 de octubre de 2022, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles solicita a esta Administración Zonal se ratifique o rectifique el criterio emitido mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2022-1612-O, cuyos informes social, técnico y de medio ambiente fueron actualizados con el Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2022-1675-O. El informe legal Nro. GADDMQ-AZEA-DJ-2022-0177-M, que se encuentra anexo al Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2022-1612-O, de 13 de julio de 2022, no se realizó ninguna observación por parte de la Dirección de Bienes Inmuebles. En virtud de lo expuesto, una vez que se ha remitido todos los informes habilitantes para continuar con el proceso correspondiente, esta Administración Zonal emite criterio favorable para continuar con el proceso de modificatoria de la resolución de comodato en relación a la extensión del plazo de 50 años a favor del Centro Educativo Bilingüe "Salomón";

**Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-2564-O, de fecha 17 de octubre de 2022, remitido por el JEFE DE LA UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL - FUNCIONARIO DIRECTIVO 7 SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO - UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL, mismo que indica: "Al respecto, después de la mesa de trabajo mantenida el 13 de octubre de 2022, en la cual se determinó que al tratarse de una Modificatoria de la Resolución de la extensión del plazo del Comodato a favor del Centro Educativo Bilingüe Salomón, de predio Nro. 776681, no está dentro de las competencias y atribuciones de la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, emitir Informe Técnico alguno, razón por la cual se deja insubsistente el Informe Técnico Nro. STHV-DMC-UCE-2022-2236 adjunto al Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-2464-O de 06 de octubre de 2022, se devuelve toda la documentación";

**Que,** con Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-4024-O, de fecha 20 de octubre de 2022, remitido por la DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES



INMUEBLES, mismo que indica: "(...) En atención al informe Técnico No. DMGBI-AT-2022-138, de fecha 01 de julio de 2022, en el que concluye: "Se verifica que si se está dando cumplimiento al objeto de comodato" y en base a todos los informes señalados en el acápite análisis, esta Dirección Metropolitana emite criterio favorable para la modificatoria de la Resolución, en virtud de la ampliación del plazo (...)";

**Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-0194-O, de fecha 18 de enero de 2023, remitido por la PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO, mismo que indica: "(...) Con los antecedentes, fundamentos e informes expuestos y considerando que la solicitud de extensión del plazo del comodato ha sido realizada antes de que se culmine el plazo del mismo por la Directora del Centro Educativo Bilingüe Salomón, Procuraduría Metropolitana, se ratifica en el informe jurídico favorable emitido con oficio Nro. GADMQ-PM-2022-3234-O de 16 de agosto de 2022, para que, de estimarlo pertinente la Comisión de Propiedad y Espacio Público alcance del Concejo Metropolitano, la modificatoria de la resolución del Concejo Metropolitano de 23 de agosto de 2001, en relación a la ampliación del plazo del comodato entregado a favor del Centro Educativo Bilingüe Salomón, del predio No. 776681, clave catastral No. 31508-10-001, ubicado las calles Apuela y Pontón, parroquia Chillogallo";

**Que,** la Comisión de Propiedad y Espacio Público, emitió el Informe No. IC-CPP-2023-002 de 25 de enero de 2023, el que contiene el dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano se pronuncie en los términos previstos en la presente resolución; y,

**En ejercicio de sus atribuciones previstas en los artículos 240 de la Constitución de la República; y, 87 letra a); y, 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,**

## RESUELVE

**Artículo 1.-** Aprobar la modificatoria de la Resolución del Concejo Metropolitano de 23 de agosto de 2001 en relación a la ampliación del plazo del comodato entregado a favor del Centro Educativo Bilingüe Salomón, del predio No. 776681, clave catastral No. 31508-10-001, ubicado las calles Apuela y Pontón, parroquia Chillogallo, por un plazo de cincuenta (50) años, contando a partir de la fecha en que originalmente se concedió el derecho de uso.

**Artículo 2.-** Centro Educativo Bilingüe Salomón, en su calidad de comodatario deberá:



a) Seguir cancelando los servicios básicos: agua potable, energía eléctrica, teléfono, y todo otro servicio que se preste en función del predio donde se recibe; y,

b) Mantener el inmueble en óptimas condiciones y destinarlo para el fin propuesto por la comodataria y aprobado por el Concejo Metropolitano, pues en caso de incumplimiento, se revocará el comodato.

**Artículo 3.-** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por intermedio de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y la Administración Zonal "Eloy Alfaro", realizarán el seguimiento y control con el propósito de que el inmueble municipal sea destinado al fin propuesto y se lo mantenga en buenas condiciones.

**Artículo 4.-** Disponer a la Procuraduría Metropolitana, la elaboración y legalización de la escritura pública conforme lo previsto en el artículo 3522 letra h) del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual deberá observar lo señalado en la letra i del artículo 3522 ibídem, y las recomendaciones establecidas en el Informe No. IC-CPP-2023-012 de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

**Disposición final.** - La presente Resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación.

Dada, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano en sesión pública extraordinaria, a los veintiún días del mes de marzo del año dos milveintitrés.

\*\*\*\*\*

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

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

**VI. Presentación por parte de la Administración General, sobre el informe de las resoluciones de traspasos en cada una de las dependencias del Municipio de Quito, correspondientes a febrero de 2023.**

**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:**  
Señora Administradora General, tiene el uso de la palabra.

**Ing. Vanessa Eras Herrera, Administradora General:** Muchas gracias doctor, señores concejales, ciudadanía.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



### BASE LEGAL

#### ! COOTAD

Art. 258.- Informe al legislativo.- El ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado deberá informar al legislativo correspondiente, en la sesión más próxima, acerca de los trasposos que hubiere autorizado.

#### ! COPLAFIP

Art. 107.- Presupuestos prorrogados.- Hasta que se apruebe el Presupuesto General del Estado del año en que se posesiona la o el Presidente de la República, regirá el presupuesto codificado al 31 de diciembre del año anterior a excepción de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y del Sistema Nacional de Educación y del Sistema de Educación Superior, que aplicarán el presupuesto codificado al 1 de enero del año anterior.

El mismo procedimiento se aplicará para los Gobiernos Autónomos Descentralizados y sus Empresas Públicas, el Sistema Nacional de Educación y del Sistema de Educación Superior, en los años que exista posesión de autoridad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Directamente, la base legal; el COOTAD, el COPLAFIP y las normas técnicas de ejecución y trasposos presupuestarios, nos han permitido realizar en total setenta trasposos.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

ADMINISTRACIÓN GENERAL | **Por un Quito Digno**

### TRASPASOS FEBRERO

DEPENDENCIA	CANTIDAD	DEPENDENCIA	CANTIDAD	DEPENDENCIA	CANTIDAD
ADM ZONAL TUMBACO	1	AD ZONAL EUGENIO ESP	2	ADM ZONA CALDERON	3
ALCALDIA METROPOLITA		ADM ZONAL CHILLOS		ADM ZONAL MANUELA SA	
COLEGIO BENALCAZAR		ADM ZONAL ELOY ALFAR		REGISTRO PROPIEDAD	
ADM. ZONALES (AZQ, AZD, AZC, AZM- RMU A GASTO ADM)		ADMINISTRAC. GENERAL		UNIDAD BIENEST. ANIM	
ESCUELA ESPEJO		AG.COR.DIST.COMERCIO		UNIDAD SALUD SUR	
FERNANDEZ MADRID		AGENC.METROP.CONTROL		<b>Total Dependencias: 5</b>	
INST.METR.PATRIMONIO		DM ADMINISTRATIVA		ADM ZONAL QUITUMBE	4
SECRE.GEN.COOR.TERRI		SECRETARIA CULTURA		AG CONTROL TRANSITO	
SECRETARIA AMBIENTE		SECRETARIA DE TICS		<b>Total Dependencias: 2</b>	
SECRETARIA SALUD		SECRETARIA MOVILIDAD		ADM ZONAL EQUINOCCIA	5
U.ES.TURISTICA. MARIS		UND PAT MUN SAN JOSÉ		CUERPO AGENTES CONT	
<b>Total Dependencias: 11</b>	UNIDAD SALUD CENTRO	<b>Total Dependencias: 2</b>			
	UNIDAD SALUD NORTE				
	<b>Total Dependencias: 13</b>				

**TOTAL TRASPASOS: 70**

Desglosados en: once dependencias un trasposo; trece dependencias, dos; cinco dependencias, tres; dos dependencias, cuatro trasposos; y, dos dependencias, cinco trasposos.

Es todo lo que puedo informar en esta presentación.

Gracias doctor.

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



Se ha puesto en conocimiento y al haberse agotado el orden del día, señor Secretario sírvase tomar nota de la clausura de la sesión No. 275 extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.

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

Se toma nota siendo las doce horas con treinta y siete, se clausura la sesión No. 275 extraordinaria del Concejo Metropolitano.

Agradecemos la hospitalidad del señor dirigente del Comité de Promoción y Mejoras, señor Patricio Montalvo, muchas gracias señor Alcalde, señoras y señores concejales, ciudadanos que nos han acompañado en esta sesión.

**Siendo las doce horas con treinta y siete minutos, del martes veintiuno de marzo del año 2023, se clausura la sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.**

REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN		
NOMBRES	PRESENTE	AUSENTE
1. Sr. Bernardo Abad	✓	
2. Lda. Laura Altamirano	✓	
3. Sr. Michel 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.Sr. Víctor De La Cadena		✓
11.Mgs. Juan Carlos Fiallo	✓	
12.Sra. Paulina Izurieta		✓
13.Ing. Carlos Jaramillo		✓
14.Mgs. Analía Ledesma	✓	
15.Sra. Amparito Narváez		✓
16.Sr. Orlando Núñez	✓	
17.Lda. Blanca Paucar		✓
18.Luis Reina		✓
19.Sr. Luis Robles		✓
20.Mónica Sandoval		✓
21.Dra. Brith Vaca	✓	



22.Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde Metropolitano	✓	
---	---	--

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

**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:	Catalina Enríquez	Gestión de Concejo	21/03/2023	
Elaborado por:	Verónica Loachamín	Gestión de Concejo	21/03/2023	
Elaborado por:	Daniela Palacios	Gestión de Concejo	21/03/2023	
Revisado por:	Rosa Moncayo	Asesora General	24/03/2023	
Revisado por:	Alegría Gaibor	Gestión de Concejo	24/03/2023	