



*Santiago Guarderas Izquierdo*  
VICEALCALDE  
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2020-0453-**

**Quito, D.M., 12 de noviembre de 2020**

**Asunto:** Observaciones Proyecto De Ordenanza que Aprueba el Proceso Integral de Regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado Lote A Tres-Seis (A3-6), "El Bosque", Sesión Nro. 104 Concejo Metropolitano

Señora Abogada

Damaris Priscila Ortiz Pasuy

**Secretaria General del Concejo (E)**

**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

En su Despacho

De mi consideración:

Conforme a la convocatoria cursada por usted a través del Sistema de Gestión Documental SITRA, el día viernes 13 de noviembre de 2020, se realizará una vez concluida la sesión No. 099 ordinaria, la sesión extraordinaria No. 104 del Concejo Metropolitano de Quito, para tratar como primer punto del Orden del Día, el primer debate del "proyecto de ordenanza que aprueban el Proceso Integral de Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Lote A Tres Seis (A3-6) "El Bosque" De la Hacienda Tajamar, ubicado en la parroquia de Calderón".

Al respecto, en ejercicio de la atribución prevista en el literal a) del artículo 88 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, me permito poner en su conocimiento para análisis del Concejo Metropolitano, las siguientes observaciones:

1. De la revisión del expediente digital no consta como anexo, el Oficio No. DMGBI-2018-02911 de 28 de agosto de 2018, el Oficio No. GADDMQ-PM-S AUS-2019-0155-O de 11 de diciembre de 2019 y el Convenio de Cooperación Interinstitucional suscrito entre el GAD del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el GAD Provincial de Pichincha, al ser documentos técnicos y legales que motivan el Proyecto de Ordenanza y que se encuentran incorporando como Considerandos, se sugiere incluirlos dentro de los anexos del Proyecto de Ordenanza.
2. En el Trigésimo Segundo Considerando se debe modificar la referencia del Informe de Gestión de Riesgos, siendo lo correcto "Informe Técnico No. IT-ECR-099-AT-**DMGR-2020**".



Santiago Guarderas Izquierdo  
VICEALCALDE  
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2020-0453-

Quito, D.M., 12 de noviembre de 2020

3. Se sugiere incorporar las siguientes referencias como Considerandos del Proyecto de Ordenanza:

**a. Que**, mediante Memorando No. GADDMQ-AZCA-2020-0507-M de 23 de septiembre de 2020 la Administradora Zonal Calderón remite el Informe de Factibilidad de Vías No. AZC-DGT-UTV-IFV-2020-002 de 23 de septiembre de 2020, en el que señala las vías a regularizar con sus respectivos anchos viales y su nomenclatura actual.

**b. Que**, el Gerente General de la Empresa Eléctrica Quito, magíster Jaime Bucheli Albán, mediante el Oficio No. 000195 de 17 de agosto de 2020 remite el Informe Técnico Código No. GGS-DS-DOMLS-LIN-JC-17-8-2020, en el que constan las afectaciones por redes de alta tensión, y señala: “(...) *Por lo indicado al existir presencia de líneas de alta tensión, se deberá tomar en cuenta lo dispuesto en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo dispuestas por la Dirección Metropolitana de Gestión del Suelo y el Espacio Público, la cual guarda concordancia con lo que establece la Regulación No. ARCONEL-001/18, que estipula lo siguiente: “Deberán establecerse y respetarse las franjas de seguridad en los terrenos por donde cruzan las Líneas de Subtrasmisión manteniendo una separación de 10 metros a cada lado del eje de la línea, una franja total de 20 metros libres de árboles de altura mayor a cuatro metros” Es necesario informar que la Empresa Eléctrica Quito, no autoriza que se construyan viviendas o edificaciones debajo de la Línea de Subtrasmisión*”

**c. Que**, con Oficio No. EPMAPS-GO-GOLN-2020-179 de 11 de septiembre de 2020 el ingeniero Luis Gollaguazo, Gerente de Operaciones de la EPMAPS remite el Informe de redes de alcantarillado público del lote A3-6.

**d. Que**, mediante Informe No. GADDMQ-DMC-2020-02806-O de 05 de julio de 2020, el Director Metropolitano de Catastro remite el informe de accidentes geográficos en donde consta la existencia de una serie de bordes superiores de quebrada.

4. Es necesario conocer si quienes han planteado los juicios de amparo posesorio son quienes actualmente están posesionado sobre el lote A3-6, caso contrario, con la regularización del lote A36 se estaría beneficiando a quienes están físicamente posesionados, y no a los verdaderos poseionarios que probablemente con el juicio posesorio obtengan una sentencia a su favor. Por lo que es necesario, esperar los resultados de los juicios o determinar una alternativa en el proyecto de ordenanza para que los títulos de dominio sean entregados a los verdaderos beneficiarios.

5. Es importante considerar que uno de los efectos de las sentencias de los amparos posesorios es dejar pendiente la realización de un acto procesal posterior. Según precedente judicial de la Corte Nacional, la posesión, permite la siguiente etapa procesal



Santiago Guarderas Izquierdo  
VICEALCALDE  
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2020-0453-

Quito, D.M., 12 de noviembre de 2020

que es el juicio de prescripción adquisitiva de dominio, con lo cual los poseionarios pueden adquirir el dominio. Por lo tanto, con esta ordenanza podríamos regularizar a otras personas que no son serán los propietarios después del juicio posesorio y de prescripción adquisitiva de dominio.

6. En el tercer inciso del artículo 2 del Proyecto de Ordenanza se debe reemplazar la palabra: “*aprobatorio*” por “*planimétrico*”, debido a que el plano será aprobado una vez sancionada esta ordenanza.

7. En el último inciso del artículo 4 del Proyecto de Ordenanza se señala: “(...) *El área total del predio No. 679362, es la que consta en la Resolución Nro. GADDMQ-DMC-2020-0429-R, emitida por el Director Metropolitano de Catastro (E), el 21 de agosto de 2020, inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, el ..... de ..... de 2020. (...)*” .

Es necesario que, previo al conocimiento en Segundo Debate del Proyecto de Ordenanza se cuente con la inscripción en el Registro de la Propiedad.

8. Según el artículo 6 del Proyecto de Ordenanza lotes afectados por quebrada abierta o zonas de protección de quebrada no pueden ser transferidos. Según el Art. IV.7.40 del Código Municipal los lotes en zonas de protección ecológica y zonas de protección especial no son susceptibles de regularización, los cuales no son ni las quebradas abiertas ni las zonas de protección de quebrada, por lo tanto, es necesario conocer cuál es la norma legal que establece específicamente la prohibición de ser transferidos, considerando que según el Art. IV.1.117 del Código Municipal las áreas de protección de quebrada se constituyen en retiros de construcción; por lo que, debería ser considerado de esta manera.

9. En la última frase del artículo 6 del Proyecto de Ordenanza se sugiere eliminar la palabra: “transferidos” y reemplazarla por la frase: “**sujetos del proceso de transferencia de dominio a través de la venta directa**”, debido a que ese es el modo de adquirir el dominio de los lotes a los copropietarios según dispone el Art. IV.1.7. 6 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y no la mera transferencia.

10. En el artículo 7 del Proyecto de Ordenanza se sugiere eliminar la palabra: “transferidos” y reemplazarla por la frase: “**sujetos del proceso de transferencia de dominio a través de la venta directa**”, debido a que ese es el modo de adquirir el dominio de los lotes a los copropietarios según dispone el Art. IV.1.7. 6 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y no la mera transferencia.

11. Se sugiere mejorar la redacción del Artículo 8 del Proyecto, para tal efecto, se sugiere



Santiago Guarderas Izquierdo  
VICEALCALDE  
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2020-0453-

Quito, D.M., 12 de noviembre de 2020

el siguiente texto:

***“Artículo 8.- Lotes Afectados por Red de Alta Tensión: Los lotes números: 312, 311, 310, 308, 309, 266, 265, 329, 328, 194, 193, 353, 352, 377, 376, 402, 401, 424, 423, 422, 421, 420, 419, 586, 575, 563, 121, 120, 119, 118, 117 y 116 se encuentran afectados por la estructura L/T Pomasqui Transelectric-Cotocollao en 138kv, por lo que deberán cumplir con lo señalado en el Oficio Nro. 195 del 17 de agosto de 2020 emitido por la Empresa Eléctrica Quito, por su grado de afectación, y por la que se debe (...)”***

12. En la última frase del artículo 8 del Proyecto de Ordenanza se sugiere eliminar la palabra: “transferidos” y reemplazarla por la frase: **“sujetos del proceso de transferencia de dominio a través de la venta directa”**, debido a que ese es el modo de adquirir el dominio de los lotes a los copropietarios según dispone el Art. IV.1.7. 6 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y no la mera transferencia.

13. En el artículo 9 del Proyecto de Ordenanza se debe agregar que por tratarse de lotes con Alto Riesgo No Mitigable no podrán ser objeto de regularización en cumplimiento a la disposición del Art. IV.7.40 Código Municipal, por lo que se sugiere agregar el siguiente texto, después de numerar los lotes:

***“Artículo 9.- Lotes Calificados en Alto Riesgo no Mitigable: Los lotes números: 33, 34, 35, 36, 37, 112, 113, 114, 115, 127, 147, 148, 171, 172, 173, 218, 219, 431, 432, 463, 464, 483, 484, 563, 575, 576, 586, 587, 595, 596, 598, 604, 605, 606, 609, 610, 611, 617, 622, 623, 629, 630, 631, 635, 641, 642, 643, 647, 648, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 668, 669, 675, 682, 688, 689, 692, 693, 694, 702, 703, 704, 715, 716, 717, 733, 740, 743, 770, 892, 898, 899, 900, 908, 915 y 938, no serán susceptibles de regularización, conforme lo dispuesto en el Art. IV.7. 40 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y serán destinados a áreas de protección al encontrarse ubicados sobre bordes de quebrada, quebradas rellenas o zonas de relleno anti-técnico.”***

En caso de que estos lotes se encuentren con edificaciones se sugiere aplicar el Art. IV.5.3 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito que dispone la implementación de viviendas emergentes, que son soluciones habitacionales destinadas para la atención inmediata a familias y, que por esta condición deben ser trasladadas de forma urgente. Para establecer cualquiera de estas condiciones, las dependencias municipales competentes en materia de planificación territorial y en seguridad ciudadana emitirán el informe técnico respectivo.

14. Existe otra posibilidad que debe ser analizada para aquellos lotes que se encuentran en zona de alto riesgo no mitigable, establecido en el Art. IV. 7.41 del Código Municipal



Santiago Guarderas Izquierdo  
VICEALCALDE  
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2020-0453-

Quito, D.M., 12 de noviembre de 2020

para el Distrito Metropolitano de Quito, y que es la “**relocalización de los copropietarios**”; sin embargo, cabe indicar que la norma refiere a los asentamientos humanos de hecho que se encuentren en zonas de riesgo no mitigable y no específicamente a lotes; sin embargo, podría aplicarse e interpretarse la norma en el sentido que más beneficie a los poseionarios y garantice sus derechos.

15. En el artículo 18 del Proyecto de Ordenanza es necesario agregar la calificación del riesgo de los lotes, conforme los informes técnicos de evaluación de riesgos, debido a que no consta dicha calificación para ningún lote, así por ejemplo: riesgo bajo, medio, alto mitigable, etc..

16. Al existir obras de infraestructura por ejecutarse, es necesario que en los artículos relativos a ejecución de obras se incorporen estas, debido a que, en el Proyecto de Ordenanza únicamente se hace referencia a las obras civiles.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo  
**CONCEJAL METROPOLITANO**

Copia:

Señora Magíster  
Cecilia Soledad Benitez Burgos  
**Concejala Metropolitana**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Vanessa Carolina Velasquez Rivera	vcvr	DC-SMGI	2020-11-12	
Revisado por: Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo	smgi	DC-SMGI	2020-11-12	
Aprobado por: Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo	smgi	DC-SMGI	2020-11-12	