



Santiago Guarderas Izquierdo
VICEALCALDE
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2021-0088-

Quito, D.M., 22 de febrero de 2021

Asunto: Observaciones a los proyectos de ordenanzas que aprueban la regularización de AHHC (primer debate) a ser tratados en la sesión ordinaria de la sesión No. 127 del 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 la convocatoria cursada por la Secretaría General del Concejo Metropolitano a mi despacho, el día de martes 23 de febrero de 2021, se realizará a partir de las 09h00 la Sesión Nro. 127 Ordinaria del Concejo Metropolitano para tratar como tercer punto del Orden del Día el primer debate de proyectos de ordenanzas de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social.

Al respecto, y una vez revisado los expedientes respectivos, en ejercicio de la atribución prevista en el literal a) del artículo 88 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pongo en su conocimiento, para análisis del Concejo Metropolitano, las siguientes observaciones:

PRIMER DEBATE DE LOS SIGUIENTES PROYECTOS DE ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS DE INTERÉS SOCIAL:

Santa Ana Alta Etapa II:

1. Según el literal b. del numeral 2 del Art. IV.1.78 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito no se puede considerar como contribución de zona verde ni equipamiento comunal a las áreas de protección de ríos, **quebradas** o taludes. Por lo tanto, el asentamiento humano de hecho no podría transferir de manera libre y voluntaria el área de 203,51 m² como un área verde, porque corresponde al área de protección por borde superior de quebrada. En consecuencia, el artículo 10 del Proyecto de Ordenanza debe ser eliminado; y, aquellos lotes afectados por dicha área, deberán sujetarse a lo dispuesto en el Art. IV.1.117 numeral 2 del Código Municipal, para lo cual deberá agregarse un artículo en este sentido. En consecuencia, se debe eliminar la frase: *“transferencia del área municipal”* en el artículo 1 del Proyecto de Ordenanza y el



Santiago Guarderas Izquierdo
VICEALCALDE
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2021-0088-

Quito, D.M., 22 de febrero de 2021

último inciso del Art. 17 del Proyecto de Ordenanza.

2. En el artículo 13 del Proyecto de Ordenanza se debe incluir como segundo inciso, el siguiente texto, el mismo que es dispuesto en todas las ordenanzas de regularización de asentamientos humanos de hecho: *“Las obras civiles podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo IV.7.72 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.”*

Miranda Mirador Sur:

1. De la revisión de los IRM anexos al expediente digital, la clasificación del suelo corresponde a “Suelo Urbano”, sin embargo, en el Anexo 4, apartado “Cambio de clasificación del Suelo”, indica “Suelo Rural”; por lo que, al existir una contradicción entre el IRM y el anexo, se sugiere que el referido apartado sea eliminado del Anexo Nro. 4.

2. En el artículo 4, apartado “Zonificación actual” se indica que la zonificación de los lotes No. 5205038 y 5328335 es A3(A2502-10) y A31(PQ). No obstante, en el IRM no consta la zonificación A31 (PQ) para estos lotes, por lo que se deberá eliminar la zonificación A31(PQ) del artículo 4 del Proyecto de Ordenanza, a efecto de guardar concordancia con lo dispuesto en el IRM por tratarse de la información predial oficial.

3. Se requiere adjuntar al expediente el replanteo vial de los lotes Nros.: 5328294, 5327553, 5328335, 5328330, 5788533, debido a que se encuentran afectados parcialmente por la regularización de una vía. En este caso, cabe analizar técnicamente la aplicación del Art. IV.7.40 del Código Municipal, que dispone que los AHYYC que se encuentran ubicados en franjas de derechos de vías, no podrán ser objeto del proceso de regularización. De ser aplicable esta norma para estos lotes, se debe agregar un artículo que disponga que dichos lotes no serán objeto de regularización de conformidad con la normativa vigente.

4. En el Anexo 4 del expediente digital, apartado “Cambio de clasificación del Suelo”, indica “Suelo Rural”; sin embargo, el artículo 6 del Proyecto de Ordenanza sólo señala “Suelo Urbano”, por lo que se sugiere que en el referido apartado del Anexo 4 se reemplace “suelo rural” por “suelo urbano”, por ser esta la clasificación de suelo oficial que se modificará con esta ordenanza.

5. En el artículo 9 del Proyecto de Ordenanza se debe especificar los lotes afectados por el talud natural de 46 grados, y modificar el título de dicho artículo, por el siguiente:



Santiago Guarderas Izquierdo
VICEALCALDE
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2021-0088-

Quito, D.M., 22 de febrero de 2021

“Lotes afectados por taludes naturales.-”

La Pulida Alta:

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-DC-SMGI-2021-0008- de 07 de enero de 2021, envié como observación lo siguiente: *“Al existir lotes con afectaciones por quebrada rellena se sugiere incluir el siguiente artículo:*

Artículo. - Lotes afectados por relleno de quebrada. - Los lotes 11, 12 y 15 se encuentran afectados por un relleno de quebrada, por lo que deberán sujetarse a lo dispuesto por el artículo IV. 1.117 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito para efectos de la habilitación de su suelo.”

Por lo que, al no encontrar mi observación incorporada en el texto del proyecto de ordenanza, solicito que la UERB explique, técnicamente, la razón por la que mi observación no ha sido considerada; y, de ser procedente, solicito sea incluida.

Santa Rosa Sector Margaritas:

1. En el último CONSIDERANDO del Proyecto de Ordenanza se debe modificar el número de memorando de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, siendo lo correcto **“STHV-DMPPS-2020-0389-M”**.Adicionalmente, se sugiere modificar su texto de la siguiente manera:

“Que, mediante Memorando Nro. STHV-DMPPS-2020-0389-M, de 15 de septiembre de 2020, el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, Subrogante, en el Criterio Técnico manifiesta: “ (...) Con la información señalada constante en el presente documento, la DMPPS considera factible el cambio de uso de suelo y forma de ocupación y edificabilidad (zonificación) del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Santa Rosa “Sector las Margaritas”, a fin de que continúe con el proceso de regularización correspondiente.”

2. De la revisión del “ANEXO 4”, constante en el expediente digital, el AHHYC debe ejecutar obras de infraestructura, tales como el 70% de agua potable, el 100% de alcantarillado y el 70% de electricidad, por lo que, se debe incorporar los artículos referentes a la ejecución, control, multa por retraso y garantía de ejecución de obras, toda vez que este no consta incorporado en el Proyecto de Ordenanza, tal como se sugiere a continuación:

“Artículo 10.- De las obras a ejecutarse. - Las obras civiles y de infraestructura a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:



Santiago Guarderas Izquierdo
VICEALCALDE
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2021-0088-

Quito, D.M., 22 de febrero de 2021

Agua Potable	70%
Alcantarillado	100%
Electricidad	70%

Artículo 11.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de infraestructura, será de hasta cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, y aprobado por la mesa institucional, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Las obras de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo IV.7.72 de la Ordenanza No.001 de 29 de marzo de 2019, que contiene el Código Municipal. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

Artículo 12.- Del control de ejecución de las obras. - La Administración Zonal Los Chillos realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal Los Chillos, será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 13.- De la multa por retraso en ejecución de obras. - En caso de retraso en la ejecución de las obras de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Santa Rosa" sector Las Margaritas, se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 14.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Santa Rosa" sector Las Margaritas, quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que se podrán levantar con el cumplimiento de las obras civiles y de infraestructura conforme a la normativa vigente. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada."



Santiago Guarderas Izquierdo
VICEALCALDE
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2021-0088-

Quito, D.M., 22 de febrero de 2021

3. Se debe modificar el artículo 11 del Proyecto de Ordenanza con el siguiente texto, a efecto de que sea el mismo que la Comisión de Ordenamiento Territorial viene aprobando:

“Artículo 11.- Solicitudes de ampliación de plazo. - La Administración Zonal Los Chillos queda plenamente facultada para resolver y aprobar las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de infraestructura.

La Administración Zonal Los Chillos deberá notificar a los copropietarios del asentamiento 6 meses antes a la conclusión del plazo establecido.

La Administración Zonal Los Chillos realizará el seguimiento en la ejecución y avance del cronograma de obras de mitigación y de obras de infraestructura, hasta la terminación de las mismas.

Dichas solicitudes para ser evaluadas, deberán ser presentadas con al menos tres meses de anticipación a la conclusión del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas.”

El Mirador:

1. El apartado “Área de vías y pasajes” del Anexo 4 del expediente digital debe ser modificado conforme el artículo 4 del Proyecto de Ordenanza esto es: **“Anchos de pasajes”** porque se está regularizando únicamente un pasaje en el macrolote

Los Pinos:

1. Al existir lotes con afectaciones por borde superior de quebrada se requiere contar con el informe de la Dirección Metropolitana de Catastro que contenga el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote, conforme dispone el numeral 2 del Art.IV:1.117 del Código Municipal.

2. Los apartados: número de predio, zonificación actual, lote mínimo, forma de ocupación del suelo, uso principal del suelo, clasificación del suelo del Anexo Nro. 4 del expediente digital, debe contener el mismo texto y estar bajo el mismo formato del artículo 4 del Proyecto de Ordenanza, a fin de que ambos guarden concordancia entre sí.

3. El último inciso del artículo 5 del Proyecto de Ordenanza reza: *“Los lotes 1 y 2 por cuanto se encuentran dentro de la franja de protección de quebrada, con la zonificación descrita, no podrán ser habilitados para realizar edificaciones.”* Al respecto, cabe una explicación técnica que justifique si estos lotes se encuentran o no dentro de la prohibición establecida en el Art. IV. 7.40 del Código Municipal, que dispone que aquellos asentamientos humanos **ubicados en zonas de protección ecológica donde no**



Santiago Guarderas Izquierdo
VICEALCALDE
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2021-0088-

Quito, D.M., 22 de febrero de 2021

sea viable un cambio de zonificación no son objeto de regularización. De ser esto procedente, solicito se reforme este inciso, por el siguiente:

“Los lotes 1 y 2 por cuanto se encuentran dentro de la franja de protección de quebrada, con la zonificación descrita, no podrán ser objeto de regularización, conforme el Art. IV.7.40 del Código Municipal”.

Si no es aplicable el supuesto anteriormente dicho, entonces cabe, agregar al final del inciso, la norma que prohíbe edificar a los lotes afectados por franja de protección de quebrada.

La Florida:

1. Como ha quedado demostrado que el AHHYC ha ejecutado el 100% de las obras civiles y de infraestructura, según el Informe Técnico s/n de fecha 15 de octubre de 2020, emitido por el Gestor Técnico de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Oficina Central, se deberá modificar el Anexo 4 del expediente digital en este sentido, es decir, modificar el porcentaje de ceras del 90% al 100%.

Santo Domingo de Conocoto Sector Flores:

1. Según se observa en el Plano del AHHYC (Anexo Nro.3 del expediente digital), los lotes 1, 2, 3, 7, 11 y 15 están afectados por una faja de protección de quebrada que son zonas de protección ecológica, según el Art.IV.1.76 del Código Municipal, por lo que no podrán ser objeto del proceso de regularización, según dispone el Art. IV.7.40 del Código Municipal. Por lo tanto, se debe agregar un artículo en el Proyecto de Ordenanza que disponga que dicho lotes por estar afectados por una faja de protección de quebrada no podrán ser objeto de regularización, en aplicación a la norma legal anteriormente citada.

2. Para los lotes 14, 15, 12 y 13, afectados por taludes es necesario contar con el respectivo informe técnico que defina el grado de su inclinación, conforme el Art. IV. 116 del Código Municipal; y, dependiendo de esto, proceder a la regularización de aquellos, siempre que no superen los 45°, en virtud de lo dispuesto por el Art. IV. 7.40 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

La Tola de Checa:

1. Según el IRM es necesario contar con un informe de la DAC a fin de que ésta emita su informe respecto a la altura máxima permitida en el sector, debido a que el lote se encuentra en zona de restricción aeroportuaria. Dentro del expediente no se cuenta con el referido informe, por lo cual debe ser emitido y conocido a efecto de incorporar su criterio en el Proyecto de Ordenanza, considerando que según el artículo IV. 1.76 del



Santiago Guarderas Izquierdo
VICEALCALDE
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2021-0088-

Quito, D.M., 22 de febrero de 2021

Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito los “conos de aproximación de aeropuertos” son zonas de protección especial, las mismas que no son susceptibles de regularización, según dispone el artículo IV. 1 7.40 del mismo Código Municipal. Por tal razón, es necesario contar con el informe de la DAC, previo al tratamiento de esta ordenanza, observación que fue puesto en consideración en la Comisión de Ordenamiento Territorial.

San José de Guamaní:

1. En el artículo 7 se debe eliminar la frase: “*mismos que deberán respetar lo establecido en el artículo IV.1.117 del Código Municipal*”, toda vez que esta referencia no corresponde a los lotes por excepción o caso contrario, se requiere las razones técnicas por las cuales se determinó que estos lotes por excepción deben sujetarse a esta norma, puesto que de la revisión del plano del AHHYC no se observa que estos lotes sean afectados por una quebrada rellana, zona de protección o taludes.

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	2021-02-22	
Aprobado por: Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo	smgi	DC-SMGI	2021-02-22	

