



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2022-0111-O

Quito, D.M., 26 de mayo de 2022

Asunto: Observaciones, Primer debate del proyecto de Ordenanza Reformativa a la Ordenanza No. 106-2020-AHC, sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Lote A3-6 "El Bosque" de La Hacienda Tajamar. (Informe de Comisión No. IC-COT-2022-013).

Señora Licenciada

Amparito de Lourdes Narvaez Lopez

Concejala Metropolitana

DESPACHO CONCEJAL NARVAEZ LOPEZ AMPARITO DE LOURDES

Señor Abogado

Pablo Antonio Santillan Paredes

Secretario General

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

En su Despacho

De mi consideración:

En el marco de la convocatoria a la Sesión de Concejo Metropolitano No. 223, que se llevará a cabo el día viernes 27 de mayo de 2022, en el cual se tratará como segundo punto del orden del día, Primer debate del proyecto de Ordenanza Reformativa a la Ordenanza No. 106-2020-AHC, sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Lote A3-6 "El Bosque" de La Hacienda Tajamar. (Informe de Comisión No. IC-COT-2022-013), y una vez que se ha revisado el expediente adjunto me permito solicitar los siguientes informes aclaratorios:

1) De acuerdo al informe técnico IT-STHV-DMPPS-2022-0054 emitido por la, Dirección Metropolitana De Políticas y Planeamiento Del Suelo, de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda de fecha 19 de marzo de 2022, en el cual manifiesta que los lotes comprendidos del 654 al 770, manifiestan que “la zonificación recomendada por esta dependencia es la de A25002-1.5”, además “seestablece un Uso de Suelo para los lotes calificados como de Alto Riesgo No Mitigable de Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural”, en ese contexto me permito realizar las siguientes puntualización El Código Municipal establece que:

Artículo 2144.- Uso Protección Ecológica.-

1. Es un suelo rural con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión ecosistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable.



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2022-0111-O

Quito, D.M., 26 de mayo de 2022

2. El uso protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas del Distrito Metropolitano de Quito y las que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

3. Para su gestión se considerarán las categorías de manejo establecidas en el ordenamiento jurídico ambiental, en materia de prevención y control del Medio Ambiente.

4. En suelos con clasificación rural, con usos o proyectos destinados a vivienda, turismo, recreación y alojamiento, que siendo concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural, permitan un aprovechamiento del suelo en sus áreas útiles, observando los coeficientes de uso de suelo asignados en las respectivas zonificaciones o en aquellas previstas en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo. Las áreas útiles se obtendrán descontando de la superficie del lote, las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados de inclinación.

Artículo 2145.- Clasificación del uso protección ecológica. -

1. Corresponde a las categorías de manejo: Áreas de Conservación; Áreas de Intervención Especial y Recuperación; y, Áreas de Patrimonio Natural del Estado (PANE) – Bosques y Vegetación Protectora.

2. La categorización de los equipamientos y la clasificación de Uso Protección Ecológica, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Protección Ecológica, se consignan en el PUOS.

Artículo 2278.- Corresponde a la Dirección Metropolitana de Catastro entre otras funciones:

(...)

13. Participar en coordinación con las dependencias municipales en la delimitación de áreas urbanas, rurales, reservas territoriales y de protección ecológica, de acuerdo con las ordenanzas y leyes relacionadas con estos temas;

Artículo 3191.- Glosario de términos. -

(...)

Usos de protección ecológica y de preservación patrimonial.- Es el uso de suelo designado para el mantenimiento de las características ecosistémicas del medio natural en áreas que no han sido significativamente alteradas por la actividad humana y que por razones de calidad ambiental y de equilibrio ecológico deben conservarse; así como las áreas, elementos y edificaciones que forman parte de un legado histórico y con valor patrimonial que requieren de su preservación.

Artículo 3679.- Definiciones.-



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2022-0111-O

Quito, D.M., 26 de mayo de 2022

25. Zonas de protección ecológica. - Son zonas determinadas dentro de un territorio que presentan características ecológicas, las cuales deben ser conservadas por existencia de especies endémicas u otros.

Artículo 3690.- Asentamientos no susceptibles de regularización.- No podrán ser objeto del proceso de regularización los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en áreas verdes municipales, los asentados en áreas declaradas de utilidad pública e interés social a excepción de los casos establecidos en el Título I de este Libro, y en el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, los ubicados en franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, zonas de protección ecológica donde no sea viable un cambio de zonificación, zonas de protección especial, los terrenos con pendientes superiores a 45°, las áreas correspondientes a cuerpos de agua en general, los bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y de áreas naturales del Estado, ni a las tierras del patrimonio del Ministerio del Ambiente.

Sin embargo si en un predio o lote existe una parte del inmueble que pueda habilitarse y otra que no, se procederá a realizar el proceso de regularización del asentamiento humano en la parte que no se halle afectada. Para ello, se podrá autorizar el fraccionamiento y la adjudicación individual de los lotes no afectados y no se autorizará que en las áreas afectadas por riesgos no mitigables y no regularizables se mantengan asentamientos existentes o se produzcan nuevos asentamientos. El cumplimiento de esta disposición será de responsabilidad de la Administración Zonal respectiva y de la Agencia Metropolitana de Control.

En ese contexto no se encuentra sustento legal ni técnico bajo el cual la Secretaria e Territorio Hábitat Vivienda plantea que zonificación (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural.

a. Por lo que se solicita que la Unidad Especial Regula Tu Barrio, requiera a la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda sustente de manera técnica y legal bajo que parámetros se plantea la Zonificación (PE/CPN), tanto para los lotes como para las quebradas rellenas, en vista que su estado actual no tiene ninguna característica de suelo de Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural.

2) De acuerdo al proyecto de ordenanza se está fraccionando suelo que se encuentra en zonas de protección ecológica y en alto riesgo no mitigable lo cual contraviene lo establecido en el artículo 2219 del Código Municipal “**Artículo 2219.-** Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cinco veces el avalúo del terreno actualizado que conste en el registro catastral del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2022-0111-O

Quito, D.M., 26 de mayo de 2022

siguientes:

(...)

b. Fraccionar un terreno con fines comerciales en áreas de protección ecológica o de riesgo;"

b. En ese contexto se solicita a la Unidad Especial Regula tu Barrio canalice la consulta al ente correspondiente, de si es factible o no fraccionar el suelo que se encuentra en áreas de protección ecológica y de riesgo alto no mitigable, en vista que en las mesas de trabajo se manifestó que la única finalidad es individualizarlos para que logren acceder a los programas de relocalización que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

3) En relación al informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos I-0003-EAH-AT-DMGR-2022 adjunto al Oficio Nro.

GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-0245-OF de 10 de marzo de 2022 suscrito de Director De Riesgos De Secretaría General De Seguridad Y Gobernabilidad – Dirección Metropolitana De Gestión De Riesgos: "Se recomienda que los lotes calificados como riesgo Muy Alto Mitigable (167, 168, 169, 181, 497, 498, 499, 528, 529, 530, 549, 550, 559, 654, 655, 675 y 677), los mismos que tiene esa calificación por encontrarse colindantes con quebradas (abiertas o rellenas) que presentan rasgos de inestabilidad, mantengan el retiro de borde de quebrada según lo determina la normativa metropolitana vigente."

"Se recomienda que los lotes calificados como riesgo Alto Mitigable (203, 225, 665, 666, 668, 671, 672, 676, 711, 714, 720, 721, 722, 723, 736, 737, 743, 750, 751, 754 y 755), los mismos que tiene esa calificación por encontrarse colindantes con quebradas (abiertas o rellenas) que presentan rasgos de inestabilidad, mantengan el retiro de borde de quebrada según lo determina la normativa metropolitana vigente."

c. Solicito a la Unidad Especial Regula tu Barrio, se sirva informar si se han acogido las recomendaciones detalladas , y en caso que no se hayan acogido se sustente este hecho de manera legal y técnica, además se solicita se implanten las fajas de protección de los bordes superiores de las quebradas.

4) De acuerdo a lo establecido en artículo del proyecto de ordenanza a "“Lotes que no Cumplen con la Superficie de la Zonificación Respectiva. - Los lotes números 282 (área 43.01 m2), 291 (área 83,69 m2), 498 (área 20,21 m2) y 726 (área 99,53 m2), al poseer un área mucho menor al del lote mínimo de la Zonificación y no ajustarse al área promedio de los lotes denominados por excepción solo se los identificarán, mas no podrán ser sujetos de proceso de transferencia de dominio alguno.”.

d. Se solicita a la Unidad Especial Regula tu Barrio, canalice al ente responsable cual es el sustento técnico y legal porque los lotes 291, 726 no pueden soportar una edificación



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2022-0111-O

Quito, D.M., 26 de mayo de 2022

ya que revisado el Código Municipal no establece parámetros técnicos ni legales para determinar que en una área específica no se puede realizar soluciones arquitectónicas adecuadas y de acuerdo al anexo técnico de Arquitectura y Urbanismo solo se establece las áreas mínimas que deberían tener los ambientes construidos, teniendo en cuenta que no hay sustento técnico que haya generado el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para determinar que el lote mínimo en el Distrito es 200 m², cuando en Propiedad Horizontal, la huella de una solución arquitectónica puede partir desde los 40m² o menos.

5) De acuerdo al artículo del proyecto de ordenanza: “Artículo 8.- Lotes Afectados por Red de Alta Tensión.- Los lotes número 169, 170, 171 , 172, 173, 174, 330, 331, 372, 373, 374, 375, 376, 416, 417, 467, 468, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 631 y 643, se encuentran afectados por la estructura L/T Pomasqui Transelectric-Cotocollao en 138kv, por lo que se debe respetar una franja de protección de 10 metros a cada lado del eje de la línea de alta tensión, De conformidad al Oficio Nro. 195 del 17 de agosto de 2020 emitido por la Empresa Eléctrica Quito señala: “Deberán establecerse y respetarse las franjas de seguridad de los terrenos por donde cruzan las Líneas de Subtransmisión y Transmisión manteniendo una separación de 10 metro a cada lado del eje de la línea, una franja total de 20 metros libres de árboles de altura mayor a cuatro metros, estos lotes por su grado de afectación se los identifica, mas no podrán ser sujetos de proceso de transferencia de dominio alguno. Sin perjuicio, que las personas que se encuentran asentadas en los lotes en mención puedan acceder a la adquisición de un lote con base a los procedimientos establecidos en la normativa vigente.”, teniendo en cuenta que de acuerdo a lo establecido RESOLUCIÓN Nro. ARCONEL-018/18, que contiene REGULACIÓN Nro. ARCONEL 001/18 en el cual se emite “la regulación denominada «Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica y distancias de seguridad entre las redes eléctricas y edificaciones”, este acuerdo determina que si es posible que se pueda mantener construcciones en los predios colindantes a las líneas de alta tensión de acuerdo al numeral 8 “DISTANCIAS DE SEGURIDAD DE CONDUCTORES A EDIFICACIONES”, de la misma manera el anexo técnico de las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, determina la existencia de Distancias de seguridad a las líneas de alta tensión hacia las construcciones.

e. En ese contexto se solicita que la Unidad Especial Regula tu Barrio, solicite a al ARCONEL, si ha emitido en legal y debida forma la implantación de las servidumbres de paso de la línea de alta tensión sobre el predio Municipal.

f. Se solicita que la Unidad Especial Regula tu Barrio solicite un informe ampliatorio a la Empresa Eléctrica Quito, en el cual se determine si se pueden realizar construcciones sobre los predios que colindan a las líneas de alta tensión respetando las distancias de seguridad expedidas en la RESOLUCIÓN Nro. ARCONEL-018/18.



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2022-0111-O

Quito, D.M., 26 de mayo de 2022

g. Se solicite criterio de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda un informe en el que se determine si se pueden existir construcciones bajo las líneas de Alta tensión que respeten las distancias de seguridad.

6) Se puede apreciar que en el proyecto de ordenanza se implanta el accidente geográfico, denominado “depresión”, pero revisado el Código Municipal no existe definición que es una depresión.

h. Que la Unidad Especial Regula tu Barrio solicite a la Dirección Metropolitana de Catastro, se establezca cual es la normativa que define que es una depresión y se adjunte dichos documentos de respaldo.

i. Que la Unidad Especial Regula tu Barrio, solicite a la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda se informe que limitaciones de uso se generan en un predio se encuentre sobre una depresión rellena.

7) Los representantes de la Dirección Metropolitana de Catastro en las mesas de trabajo realizadas los días 21 y 22 de abril de 2022, dieron a conocer que no todos lotes que se singularizan en un proceso de habilitación del suelo son catastrados; se solicita que la Unidad Especial Regula tu Barrio, realice la consulta a la Dirección Metropolitana de Catastro.

j. Cual es la base legal para que Dirección Metropolitana de Catastro, no asigne número de predio y clave catastral a lotes aprobados por ordenanzas Municipales.
Sobre el texto del proyecto de ordenanza se realizan las siguientes observaciones:

8) El artículo 9 del proyecto de ordenanza “*Artículo 9.- Lotes Calificados en Muy Alto Riesgo No Mitigable*”, se contradice con “*Artículo 5.- Lotes con afectación de quebrada rellena*”, por lo que se deben eliminar los lotes que se encuentran en riesgo alto no mitigable del artículo 5, ya que el artículo 5 propuesto establece que se pueden adjudicar, o se module de mejor manera la redacción del texto.

9) En el “*Artículo 21.- De la ejecución de obras*”, establece que la responsabilidad de las obras debe ser cubierta por los posibles adjudicatarios, cuando al ser el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el promotor se entienda que son responsabilidad Municipal. En ese contexto se solicita a la Unidad Especial Regula tu Barrio realice la consulta al ente correspondiente:

k. Quien es el responsable de la ejecución de las obras, incluyendo la mitigación de riesgos, teniendo en cuenta que el promotor de la habilitación del suelo es el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2022-0111-O

Quito, D.M., 26 de mayo de 2022

10) En artículo 23 no procede en vista que toda la propiedad es del MDMQ, **“Artículo 23.-** Agréguese como último inciso al artículo 25 de la Ordenanza No. 106-2020-AHC, sancionada el 03 de diciembre de 2020, lo siguiente:

“La inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad servirá como título de dominio para efectos de la transferencia de áreas verdes y área comunal a favor del Municipio.

11) Sería importante que se plante que previo al segundo debate del proyecto de ordenanza, se realice una comisión conjunta entre la Comisión de Ordenamiento Territorial y la Comisión de Propiedad y Espacio Público, para que se analice la posibilidad de que se cambien de categoría los lotes invadidos, de bienes de dominio privado a bienes de dominio público, a partir de que el predio paso a ser parte del patrimonio del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para que los mismos puedan ser recuperados siguiendo el debido proceso y se baje el nivel de conflictividad del asentamiento.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Sr. Luis Humberto Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO
DESPACHO CONCEJAL ROBLES PUSDA LUIS

Copia:

Señor Magíster
Edwin Rogelio Echeverría Morales
Director Ejecutivo
SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN
CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: JAIME MAURICIO GUERRERO ORTEGA	jmgo	DC-RPL	2022-05-26	
Aprobado por: Luis Humberto Robles Pusda	lr	DC-RPL	2022-05-26	



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2022-0111-O

Quito, D.M., 26 de mayo de 2022

