

Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-4387-O

Quito, D.M., 29 de octubre de 2021

Asunto: Insistencia solicitud cumplimiento de resolución - Ref. Exp. 491

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General del Concejo Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En respuesta al Documento No. GADDMQ-SGCM-2021-0372-O me permito informar lo siguiente:

Realizadas varias reuniones en la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con los dirigentes de la denominada Cooperativa de Vivienda “San Juan Bosco de Quito”, encabezados por la Sra. María Hernández y el Arq. Freddy Aules, donde se conocieron y se trataron pormenores de la situación técnica y legal que atraviesa el proceso de “Aprobación de Planos y la Aprobación de la Declaratoria bajo el Régimen de Propiedad Horizontal”.

Seguidamente se realizó la inspección al sitio donde se encuentra construido y habitado en un 100% el proyecto habitacional de la denominada “Cooperativa de Vivienda San Juan Bosco de Quito”, encontrándose incoherencias entre la documentación presentada por los dirigentes de la referida Cooperativa y la situación física actual de las edificaciones y su entorno inmediato, que a continuación se detallan lo más representativos:

1. En el sistema del IRM (Informe de regulación Metropolitana), no se refleja el predio No. 217573 “[SIREC-Q] Predio [217573] no existe en el sistema CATASTRAL. [DES]”.
2. La ubicación gráfica del inmueble no corresponde a la ubicación física en el sitio.
3. Se deberá delimitar el área de propiedad privada y el área pública
4. Las edificaciones en varios sitios no mantienen (respetan) el retiro posterior, presentan posible ocupación de espacio público.
5. El predio supuestamente se sobrepone en el espacio público o el espacio público se sobrepone en el inmueble particular, se deberá definir.
6. Aprobación de Planos de Edificación con Informe No: ZC-BA 123, de fecha 24 de julio de 2001.
7. Aprobación de la Declaratoria en Propiedad Horizontal con Informe No: ZC-BP 889, de fecha 20 de agosto de 2002.
8. El proyecto implantado en el predio No: 217573, no corresponde a la Declaratoria bajo el Régimen de Propiedad Horizontal No: ZC-BP 889.
9. La Declaratoria bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, es consecuencia de planos debidamente aprobados o licenciados, en este caso no es correspondiente.
10. Las áreas comunales no corresponden a la Aprobación de Planos de Edificación con Informe No: ZC-BA 123, de fecha 24 de julio de 2001.
11. Las áreas comunales no corresponden a la Aprobación de Declaratoria en Propiedad Horizontal con Informe No: ZC-BP 889, de fecha 20 de agosto de 2002.
12. Algunos parqueaderos se encuentran ubicados y ocupando el “espacio público”; otros invadiendo las vías internas y áreas de circulación peatonal del Conjunto Habitacional.
13. La terraza de las edificaciones es parte de las áreas comunales en la Declaratoria y Planos Aprobados, físicamente se encuentran privatizadas con áreas de lavado y secado de los copropietarios.
14. Deberá verificarse la vigencia de la documentación e informes técnicos y legales presentados por los dirigentes de la denominada “Cooperativa de Vivienda San Juan Bosco de Quito”.
15. Deberá verificarse la vigencia de la documentación de representación legal presentada por los dirigentes

Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-4387-O

Quito, D.M., 29 de octubre de 2021

de la denominada “Cooperativa de Vivienda San Juan Bosco de Quito”.

Con los antecedentes expuestos, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, realizó la convocatoria a mesa de trabajo a la Dirección de Catastro, Administración Zonal Manuela Sáenz y a los dirigentes de la denominada “Cooperativa de Vivienda San Juan Bosco de Quito”, donde se estableció la hoja de ruta a seguir y se definieron las acciones a realizar por todas y cada una de las dependencias municipales y dirigentes asistentes a la mesa trabajo con el fin de llegar a la solución integral, técnica y legal del Conjunto Habitacional de propiedad de la denominada Cooperativa de Vivienda “San Juan Bosco de Quito”, para lo cual se deberá observar lo siguiente:

BASE LEGAL:

El numeral 4 del artículo 1883 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en lo que respecta a los Certificados de Conformidad del Proyecto Técnico y LMU (20) , señala: *"La LMU (20) expedida por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es la que autoriza la intervención constructiva."*

El literal a) del artículo 1892 Ibídem, en cuanto se refiere a la Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (20), establece: *"La Administración Zonal Municipal, en su respectiva circunscripción territorial, es competente para otorgar la LMU (20), cuando se trate de los procedimientos simplificado y ordinario"*.

El artículo numeral 1 del artículo 1922 Ibídem, en lo que respecta a los casos no admisibles *que* no podrán sujetarse al acto de reconocimiento y/o regularización las edificaciones existentes que correspondan a los siguientes casos: *"Las edificaciones privadas que ocupen total o parcialmente el espacio público, salvo en los casos previstos en el presente cuerpo normativo"*.

El artículo 18 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en lo que respecta a la Competencia General, textualmente señala: “Corresponde al respectivo Director en cada rama de la administración distrital el conocimiento y la resolución de las solicitudes y peticiones de los ciudadanos, así como las cuestiones que hayan sido objeto de delegación del Alcalde.”

CONCLUSIONES:

Tomando en consideración que el conjunto habitacional denominado Cooperativa de Vivienda “San Juan Bosco de Quito”, esta ocupando espacio público, estaría en los caso no admisibles para la regularización de las edificaciones existentes en el sector.

Al estar implantado un conjunto habitacional en el sector denominado Cooperativa de Vivienda “San Juan Bosco de Quito, ubicado en la parroquia San Blas, sector 3406, Zona Yavirac, Av. Simón Bolívar, intersección s/n de este Distrito, y requiere ser aprobada una propiedad horizontal, corresponde solicitar a la entidad competente, esto es a la Administración Zonal Centro Manuela Sáenz.

CRITERIO:

Por lo expuesto y con base a la disposiciones legales invocadas, el presente caso corresponde ser atendido por las entidades municipales como la Dirección Metropolitana de Catastro y la Administración Zonal Manuela Sáenz, toda vez que ellos son los competentes para atender y dar una solución definitiva al requerimiento de los moradores del sector denominada “Cooperativa de Vivienda San Juan Bosco de Quito”.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-4387-O

Quito, D.M., 29 de octubre de 2021

Documento firmado electrónicamente

Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-0372-O

Anexos:

- GADDMQ-SGCM-2020-3078-O.pdf

- Resolución Nro. 097-CUS-2020.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Wuillan Patricio Jaramillo Arciniega	wpja	STHV-DMGT	2021-10-29	
Revisado por: Wuillan Patricio Jaramillo Arciniega	wpja	STHV-DMGT	2021-10-29	
Aprobado por: Darío Vidal Gudiño Carvajal	DVGC	STHV-DMGT	2021-10-29	

