

**Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-5723-O**

**Quito, D.M., 17 de octubre de 2022**

**Asunto:** Proyecto de Ordenanza Regularización de Edificaciones Existentes. Iniciativa Alcalde Santiago Guarderas

Señora Abogada  
Monica Sandoval Campoverde

**Concejala Metropolitana**

**DESPACHO CONCEJAL SANDOVAL CAMPOVERDE MONICA DEL CARMEN**

En su Despacho

De mi consideración:

En relación con el Oficio No. **GADDMQ-AM-2022-1648-OF**, de 16 de octubre de 2022, suscrito por el Señor Alcalde Metropolitano, Doctor Santiago Guarderas Izquierdo; en cumplimiento de lo dispuesto en la letra a) del artículo 13 de la Resolución No. C-074, de 08 de marzo de 2016, presento a usted, la verificación de cumplimiento de requisitos formales, previo al tratamiento correspondiente de un proyecto de iniciativa legislativa de competencia del Concejo Metropolitano de Quito.

La presente verificación de requisitos se refiere al proyecto de: **“ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DEL CAPÍTULO DEL RECONOCIMIENTO Y/O REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES”**.

1. **Competencia:**

El artículo 13, letra a) de la Resolución No. C-074, de 08 de marzo de 2016, establece: *“Para el tratamiento y aprobación de ordenanzas se observará el siguiente procedimiento: a) el proponente de la iniciativa remitirá, mediante oficio, el texto propuesto a la Secretaría General del Concejo que incluya el nombre de la comisión a la que se deberá enviar para el procesamiento adecuado. La Secretaría General luego de verificar el cumplimiento de las formalidades en el texto propuesto y en el plazo máximo de 8 días, enviará formalmente la propuesta al presidente o la presidenta de la comisión correspondiente, para su procesamiento.”*

Por su parte, el citado artículo 13, letra a) de la Resolución C-074, se desprende que le corresponde al titular de la Secretaría General proceder a verificar el cumplimiento de las formalidades en el texto propuesto, previo a remitir el proyecto a la Comisión que

Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-5723-O

Quito, D.M., 17 de octubre de 2022

corresponda, en razón de la materia.

## **2. Análisis de verificación sobre el cumplimiento de requisitos de procedibilidad:**

### **2.1. Iniciativa normativa:**

La Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito regulan las facultades legislativas del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

El artículo 90, letra d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “*Le corresponde al alcalde o alcaldesa metropolitano: (...) d) Presentar proyectos de ordenanzas distritales en materias de competencia del gobierno del distrito metropolitano autónomo*”.

El artículo 87, letra v) del Código Orgánico de Organización Territorial señala que: “*Al concejo metropolitano le corresponde: (...) v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra*”.

El presente proyecto de ordenanza alude a la iniciativa asumida por el señor Alcalde Metropolitano, doctor Santiago Guarderas Izquierdo, cuyo objeto de regulación consiste en: “*...regular los procedimientos administrativos conducentes al acto de reconocimiento y/o regularización de la existencia de las edificaciones públicas o privadas, ejecutadas sin la respectiva autorización municipal, que cumplen con los requisitos, condiciones, y reglas técnicas previstas en este cuerpo normativo*”.

En definitiva, el señor Alcalde Metropolitano cuenta con competencia suficiente para asumir la iniciativa legislativa para regular asuntos propios del objeto de regulación del presente proyecto de ordenanza.

### **2.2. Requisitos formales**

De conformidad con el artículo 322 del COOTAD, los proyectos de ordenanzas deben referirse a una sola materia y contendrán:

1. La exposición de motivos,
2. El articulado que se proponga; y,
3. La expresión clara de los artículos que se derogan o reforman con la nueva ordenanza.

**Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-5723-O**

**Quito, D.M., 17 de octubre de 2022**

### **2.2.1 Unidad Normativa**

El proyecto normativo, materia de análisis tiene por objeto "...regular los procedimientos administrativos conducentes al acto de reconocimiento y/o regularización de la existencia de las edificaciones públicas o privadas, ejecutadas sin la respectiva autorización municipal, que cumplen con los requisitos, condiciones, y reglas técnicas previstas en este cuerpo normativo".

De la revisión de su articulado, se constata que dentro del marco de regulación se contempla normas relativas a la oportunidad para solicitar el acto de reconocimiento y/o regularización, edificaciones existentes sujetas al acto de reconocimiento y/o regularización, requisitos generales para los tipos de edificaciones existentes, Condiciones particulares de los casos admisibles, condiciones para declarar bajo el Régimen de Propiedad Horizontal a edificaciones reconocidas y/o regularizadas y otros elementos normativos directamente relacionados con el objeto y ámbito de regulación descrito en la iniciativa normativa, materia del presente dictamen.

En consecuencia, se concluye que la normativa propuesta se refiere a un solo tema, por lo que cumple con el requisito de unidad de materia.

### **2.2.2 La exposición de motivos:**

Dentro del documento analizado, consta que el proyecto cuenta con la debida exposición de motivos, la misma que es clara y coherente con el ámbito de regulación y los objetivos perseguidos por el proyecto. Entre los principales, destacamos:

"Durante las últimas tres décadas, Quito ha experimentado un importante crecimiento demográfico producto del crecimiento natural y de procesos migratorios. De manera concomitante, la demanda de suelo urbanizado, vivienda, trabajo, equipamientos, infraestructura y servicios públicos ha crecido - incluso a ritmos más acelerados que aquellos registrados por el crecimiento demográfico- generando procesos formales e informales de habilitación de suelo y de edificación. Una expresión sintomática de la incidencia de los procesos auto-gestionados de suelo es visible a través de los esfuerzos que el Municipio lleva a cabo en materia de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, los cuales, desde hace más de una década, se orientan a formalizar urbanística y legalmente a importantes sectores de la ciudad que se desarrollaron sin contar con las licencias urbanísticas previstas en la normativa.

La informalidad constructiva también es visible en otro tipo de manifestaciones urbanas, vinculadas a la evolución de los usos y actividades de edificaciones que van adecuándose a la demanda de sus usuarios, sin que este proceso de transformación se haga bajo las

**Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-5723-O**

**Quito, D.M., 17 de octubre de 2022**

reglas técnicas y los procedimientos administrativos previstos para tal efecto. Bajo esta casuística, también es posible verificar edificios públicos o de interés público, edificados sin contar con las autorizaciones municipales. (...)

Otro tipo de inseguridad, seguramente de alta gravedad y preocupación, está relacionada con la ausencia de garantías estructurales de las edificaciones construidas fuera de norma. La gran mayoría de estos inmuebles, son producto de procesos constructivos empíricos efectuados sin los estudios técnicos de ingeniería y cálculo estructural a cargo de maestros albañiles o realizados por los mismos propietarios de los edificios, sin que se hayan sometido a las etapas de diagnóstico, diseño, ejecución y fiscalización de estructuras que las edificaciones formales están obligadas a observar.

Es por tales motivos, que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito reconoce las edificaciones informales a través de instrumentos diseñados para el efecto, desde la suscripción de la Ordenanza Metropolitana 3629, sancionada el 27 de marzo del 2006, con un plazo de un año contados a partir de su sanción; reformada por la Ordenanza 3686, misma que fuera sancionada el 22 de junio de 2007, con un plazo de vigencia de un año. (...)

Para la presentación del proyecto actual, se ha estudiado la gestión realizada bajo los diferentes cuerpos normativos que le anteceden, para considerar las diferentes formas de reconocimiento y/o regularización implementadas en el territorio y sus resultados.

Deviene así la necesidad de mantener vigente la posibilidad para que quienes hayan realizado edificaciones en terrenos de propiedad privada sin contar con la respectiva autorización o amparados en alguna resolución judicial que les reconozca derechos de titularidad de dominio, puedan ser incorporadas en los registros municipales para que sus derechos les sean legítimamente reconocidos”.

En definitiva, el proyecto en referencia cuenta con exposición de motivos, conforme lo exige la normativa para su calificación.

### **2.2.3 Sobre el articulado que se propone:**

El mentado proyecto se integra por treinta y ocho (38) artículos, dos (2) disposiciones generales, cuatro (4) disposiciones transitorias y una disposición final.

En consecuencia, se ratifica que el proyecto cumple con el requisito de contener el articulado que propone.

### **2.2.4. Sobre los artículos que se derogan o reforman**

Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-5723-O

Quito, D.M., 17 de octubre de 2022

Por tratarse de una norma sustitutiva de un capítulo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resulta evidente la normativa cuya vigencia se vería afectada en el caso que el presente proyecto prosperare, hasta alcanzar su sanción.

### **3. Comisión que debería procesar el Proyecto**

El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 20, establece que las comisiones del Concejo Metropolitano son órganos asesores del Cuerpo Edilicio, conformados por concejales y concejales metropolitanos, cuya principal función consiste en emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento.

El artículo 22 *ibídem*, determina que las comisiones del Concejo Metropolitano se distribuyen en los cuatro ejes estratégicos de la Administración Metropolitana:

- Eje económico: que busca impulsar una economía productiva, competitiva, diversificada y solidaria que proporcione bienestar a toda la población y genere empleo y trabajo;
- Eje social: que trata de promover una sociedad equitativa, solidaria e incluyente que respete la diversidad social y cultural, que construya una cultura de paz entre sus habitantes, con acceso a una mejor calidad de vida en educación, salud, seguridad, cultura, recreación y demás;
- Eje territorial: que busca desarrollar un territorio que consolide entornos favorables, regularizando la propiedad desde el punto de vista de la equidad social, identidad local y sostenibilidad ambiental, dotándolo de la infraestructura vial que mejore la circulación vehicular, y;
- Eje de gobernabilidad e institucionalidad: que trata de construir una cultura política ciudadana y un marco institucional que haga posible la gobernabilidad democrática y el cumplimiento de las normas de convivencia.

Dentro del Eje territorial se contempla a la Comisión de Uso de Suelo, a la que le corresponde:

*“Estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos para definir las estrategias de desarrollo urbanístico del Distrito primordialmente, regulaciones de uso y ocupación de suelo; proponer reformas a los instrumentos de planificación y gestión constantes en la normativa de suelo, para lograr un crecimiento ordenado y armónico de la ciudad, así como sobre la nomenclatura del espacio público, e informar al Concejo sobre los temas relacionados con estos aspectos”.*

De acuerdo con el oficio que contiene la iniciativa asumida por el proponente, la

**Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-5723-O**

**Quito, D.M., 17 de octubre de 2022**

Secretaría General del Concejo considera que el presente proyecto sea conocido y tramitado en el seno de la **Comisión de Uso de Suelo**; razón por la cual, se remite el proyecto, junto con sus documentos habilitantes a la presidencia de la comisión señalada.

#### **4. Publicación**

Finalmente, me permito comunicar que el proyecto en referencia se encontrará disponible para consulta pública en el portal "Concejo Abierto de Quito", [gobiernoabierto.quito.gob.ec](http://gobiernoabierto.quito.gob.ec), Sección Transparencia, Concejo Abierto, Normativa, con el fin de que la ciudadanía pueda dar seguimiento al mismo, y de ser el caso, ejerzan el derecho a acreditarse a la silla vacía, previo al cumplimiento de los requisitos legales correspondientes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

#### ***Documento firmado electrónicamente***

Abg. Pablo Antonio Santillan Paredes  
**SECRETARIO GENERAL**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Referencias:

- GADDMQ-AM-2022-1648-OF

Anexos:

- final\_revisado\_sustitutiva\_ordenanza\_metropolitana\_no\_\_004.docx  
- STHV-2022-1380-O.pdf  
- GADDMQ-AM-2022-1648-OF.pdf

Copia:

Señor Magíster  
Fernando Mauricio Morales Enriquez  
**Concejel Metropolitano**  
**DESPACHO CONCEJAL MORALES ENRÍQUEZ FERNANDO**

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón Ph. D.  
**Concejel Metropolitano**  
**DESPACHO CONCEJAL BEDÓN GARZÓN RENÉ**

Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-5723-O

Quito, D.M., 17 de octubre de 2022

Señor Magíster  
Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos  
**Concejal Metropolitano**  
**DESPACHO CONCEJAL FIALLO COBOS JUAN CARLOS**

Señor  
Michael Romeo Aulestia Salazar  
**Concejal Metropolitano**  
**DESPACHO CONCEJAL AULESTIA SALAZAR MICHAEL ROMEO**

Señor Abogado  
Isaac Samuel Byun Olivo  
**Prosecretario General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Señor Doctor  
Diego Andres Zambrano Alvarez  
**Coordinador de Gestión de Concejo**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Señorita  
Marisela Caleño Quinte  
**Secretaria de Comisión**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Señora  
Veronica Patricia Loachamin Jarrin  
**Gestión de Concejo**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Señorita Licenciada  
Rosa Herminia Moncayo Bustamante  
**Asesora**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Señorita Licenciada  
Leslie Sofía Guerrero Revelo  
**Coordinadora de Gobierno Abierto**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Señor  
Hernan Patricio Salazar Rivera  
**Técnico**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Señora Licenciada  
Fanny Elizabeth Rodriguez Jaramillo  
**Servidora Municipal**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-5723-O**

**Quito, D.M., 17 de octubre de 2022**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Diego Andres Zambrano Alvarez	daza	SGCM	2022-10-17	
Aprobado por: Pablo Antonio Santillan Paredes	pasp	SGCM	2022-10-17	

