



Santiago Guarderas Izquierdo  
VICEALCALDE  
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2021-0245-**

**Quito, D.M., 21 de junio de 2021**

**Asunto:** Observaciones a los proyectos de ordenanzas que aprueban la regularización de AHHYC (primer y segundo debate) a ser tratados en la sesión ordinaria de la sesión No. 152 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 22 de junio de 2021, se realizará a partir de las 09h00 la Sesión Nro. 152 Ordinaria del Concejo Metropolitano para tratar como sexto y séptimo punto del Orden del Día el primer y segundo 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:**

**Miravalle 3:**

1. En el artículo 9 del Proyecto de Ordenanza se señala: “*Los lotes afectados por el talud natural y artificial cuyo grado de inclinación es de 50, 58 y 63 grados, deberá observar un área de protección de 10 y 15 metros respectivamente en longitud horizontal medidos desde su borde superior.*” No obstante, no se manifiesta cuáles son estos lotes, por lo que sugiero que en el referido artículo se los especifique, tal como lo manifesté en la Comisión de Ordenamiento Territorial y en las observaciones enviadas por escrito.

Igual observación cabe en el artículo 10 relativo a las franjas de protección.

2. Sugiero eliminar el segundo inciso del artículo 13 toda vez que, según se desprende de la revisión del expediente digital el Informe Técnico No. IT-ECR-035-AT-DMGR-2020 de 10 de marzo de 2020 fue remplazado con el Informe Técnico No. IT-ECR-035-AT-DMGR-2020 adjunto al Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0210-OF de 31 de marzo de 2021, por lo que el primero no puede ser considerado en el Proyecto de Ordenanza.

Inclusive, ha de considerarse que en el Informe Técnico Nro. IT-ECR-035-AT-DMGR-2020 existen errores en la calificación de riesgo, porque califica a 39 lotes, cuando en el AHHYC se están regularizando únicamente 29. Por otro lado, el lote No. 18 tiene doble calificación que según el referido Informe es Bajo Mitigable y Moderado Mitigable, conforme consta a continuación:

“*Así como las constantes en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0210-OF de 31 de marzo de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgo, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, mediante el cual remite el Informe técnico IT-ECR-035-AT-DMGR-2020 de fecha 10 de marzo de 2020 en el que señala que el AHHYC “Miravalle 3” presenta frente a deslizamientos un Riesgo Bajo Mitigable para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 32, 36, 37 y 38; un Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 12, 14, 16, 18, 20, 29, 30, 31, 33, 39 y un Riesgo Alto Mitigable para los lotes 17, 19, 34, 35.”*”



Santiago Guarderas Izquierdo  
VICEALCALDE  
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2021-0245-**

**Quito, D.M., 21 de junio de 2021**

### **Palmeras Etapa I**

1. En el sexto CONSIDERANDO del Proyecto de Ordenanza se debe eliminar el texto que transcribe el literal x) del artículo 87 del COOTAD, porque a través de este Proyecto de Ordenanza no se delimita barrios, sino se regulariza integralmente el AHHYC “Palmeras Etapa I”
2. En la actualidad, el porcentaje de consolidación que presenta el asentamiento para su regularización es de 50,72 %, conforme se desprende del Informe de Procuraduría No. Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0219-O de 15 de enero de 2021. Sin embargo, en la Exposición de Motivos del Proyecto de Ordenanza se menciona que el porcentaje de consolidación es de 31,88%. Por lo que es necesario modificar el porcentaje anterior con el actualizado.
3. Según se observa en el cuadro de ESPECIFICACIONES TÉCNICAS del AHHYC y el IRM del macrolote, la **“protección ecológica y conservación del patrimonio”** es uno de los usos de suelo del macrolote; por lo tanto, conforme el Art. IV.7.40 del Código Municipal, no podrán ser objeto del proceso de regularización aquellos asentamientos ubicados en zonas de protección ecológica, por lo que se requiere una explicación técnica para conocer si este tipo de uso de suelo se encuentra dentro de esta prohibición. De ser así, se deberá agregar un artículo en el Proyecto de Ordenanza que especifique los lotes que están ubicados en estas zonas de protección y que disponga se sujeten a la norma legal antes señalada.
4. En el Proyecto de Ordenanza se debe especificar los lotes afectados por el talud natural e identificar sus grados, de conformidad con el Art. IV.116 del Código Municipal; y agregar un artículo en este sentido.

### **San Vicente pasaje uno:**

1. En el sexto CONSIDERANDO del Proyecto de Ordenanza se debe eliminar el texto que transcribe el literal x) del artículo 87 del COOTAD, porque a través de este Proyecto de Ordenanza no se delimita barrios, sino se regulariza integralmente el AHHYC “San Vicente pasaje uno”.
2. De la revisión del Plano del AHHYC “San Vicente pasaje uno” se observa que el lote 1 tiene afectación de la faja de protección de quebrada; sin embargo, en el artículo 9 del Proyecto de Ordenanza únicamente se menciona del área de 214,17m<sup>2</sup> como afectación y que es transferida al Municipio de Quito, siendo necesario que se considere el Art. IV.7.40 del Código Municipal por ser una zona de protección especial según el Art. IV.1.76; y, que al ser una afectación parcial, deberá sujetarse a lo dispuesto en el numeral 4 del Art. IV.1.117 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por lo sugiero agregar el siguiente artículo en el Proyecto de Ordenanza, tal como se lo viene agregando en otras ordenanzas:

*“Artículo xxx.- Lote afectado por franja de protección de quebrada.- El lote 1 se encuentra parcialmente afectado por un área de xxx m<sup>2</sup>, que conforma una franja de protección de quebrada, mismo que deberá sujetarse a lo dispuesto en el numeral 4 del artículo IV. 1.117 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.”*

3. El lote 23 del AHHY se encuentra afectado por una franja de protección por borde superior de quebrada, por lo que se debería agregar un artículo en el Proyecto de Ordenanza en este sentido, y por tratarse de una zona de protección especial conforme el Art.IV.1.76 del Código Municipal no es objeto del proceso de regularización, según el Art. IV.7.40 del Código Municipal. Adicionalmente, se deberá solicitar el informe del responsable del catastro metropolitano, considerando lo establecido en el literal a) del numeral 1 del artículo IV.1.117 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el cual establece: “a. En terrenos conformados por rellenos de quebradas, **se emitirá informe técnico sobre la factibilidad de habilitar y edificar emitido por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano.**”



Santiago Guarderas Izquierdo  
VICEALCALDE  
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2021-0245-

Quito, D.M., 21 de junio de 2021

Finalmente, me permito sugerir el siguiente texto:

**“Art.- xxx.- Lote afectados por una franja de protección de borde superior de quebrada.- El lote 23 se encuentra afectado por una franja de protección de borde superior de quebrada, por lo que deberá sujetarse al Art. IV.7.40 del Código Municipal, y con relación”**

**Segundo debate:**

**Praderas de Caspigasí:**

1. Según el Oficio Nro. GADDMQ-SGS-2021-0080-OF de 13 de enero de 2021, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos ratifica que los lotes 4 y 5 colindan con el área verde según el plano del AHHYC que fue entregado por la UERB antes de calificar el riesgo. Sin embargo, deja señalando que *“revisado el plano del AHHYC denominado Barrio Praderas de Caspigasí San José se ha constatado que el mismo no cuenta con áreas verdes, no coincide con la información técnica (plano de implementación) remitida por la UERB a la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, sin embargo, sin perjuicio de lo mencionado en el presente oficio, corresponderá a la Unidad Especial Regula Tu Barrio emitir la aclaración correspondiente acerca de los posibles cambios en el plano final de implementación (...)”*. Al respecto, solicito se aclare si la UERB realizó o no el cambio en el plano del AHHYC, dado que de la revisión del mismo se observa aún que los lotes 4 y 5 están atravesados por una faja de protección, siendo necesario se aclare si se trata de un área verde o faja de protección.

**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 parcialmente 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 último inciso del Art. 17 del Proyecto de Ordenanza.

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



*Santiago Guarderas Izquierdo*  
VICEALCALDE  
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2021-0245-**

**Quito, D.M., 21 de junio de 2021**

