



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

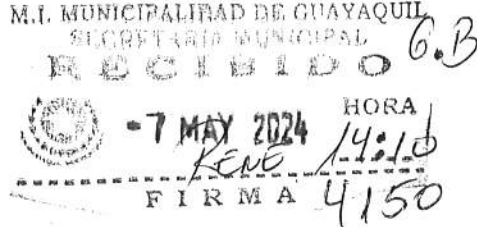
Guayaquil, 07 MAY 2024

Memorando Nro. DAJ-IJ-2024- 003337

Señor

Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL

En su despacho. -



Asunto: DUMCE-2024-9292
DUMCE-PPM-2024-4848
DUMCE-PPM-OT-2024-4847

De mi consideración:

En atención al oficio Nro. **DUMCE-2024-9292**, mediante el cual el Director de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, adjunta los informes Nros. DUMCE-PPM-2024-4848 y DUMCE-PPM-OT-2024-4847, a través de los cuales se remitió a esta Procuraduría Síndica Municipal, el expediente que contiene el **Plano Único de Regularización Urbanística de Ciudad de Dios, Sector 2, Lamina 2**, con el fin de emitir el criterio legal; al respecto cumpla en indicar lo siguiente:

I. ANTECEDENTES. -

1.1. Con fecha 02 de mayo de 2024, la Dirección de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, emitió un informe técnico mediante el oficio Nro. **DUMCE-PPM-OT-2024-4847**, donde se señala lo siguiente:

"Se deduce de las normas antes citadas que si bien es necesario y obligatorio el Plan Parcial como instrumento complementario de la planificación cantonal que permita tener un camino trazado para la ejecución de la obra pública en los asentamientos humanos irregulares, se puede avanzar con las labores municipales de legalización, como se ha venido llevando a cabo sin perjuicio de la elaboración y aprobación del plan parcial.

Lo que significa que teniendo a nuestro favor la Ordenanza de Regularización que prevé el sector conocido como "Ciudad de Dios", se puede continuar con la aprobación del Concejo Municipal en una sola sesión del Plano Único de aprobación de los sectores de tal manera que la Dirección de Terrenos inicie con la labor de legalizar a las familias ahí asentadas.

El Plan Parcial, sirve sobre todo como lo indica el Art. 32 de la LOOTUGS para establecer parámetros técnicos-jurídicos que serán aplicados y ejecutados a futuro (inmediato, mediano y lejano) en cuanto a satisfacción de servicios, construcción de obra pública, y equipamientos beneficiosos para la comunidad, de tal manera que no afecta en nada a la actividad regularizadora que realiza la Municipalidad de Guayaquil, toda vez que en el plano único se dejan establecidas las afectaciones, terrenos vacíos para posibles equipamientos, áreas verdes, etc.

Por lo que, es correcto afirmar que el M. I. Concejo Municipal puede aprobar primero el Plano Único del sector denominado "Ciudad de Dios", para iniciar con las legalizaciones de los asentamientos de hecho, y como segundo paso someter a conocimiento del cuerpo edilicio el plan parcial que contendrá el programa de intervención de ese mismo sector.

De conformidad con el Art. 18 de la Resolución del Concejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo N° 006-CTUGS-2020; los predios asentados en zonas de riesgo no mitigable, deberán ser considerados para su reubicación conforme lo indica la "Ordenanza para la reubicación de posesionarios en situación de riesgo, familias en extrema pobreza, víctimas de siniestro o enfermedades catastróficas", publicada en el Registro Oficial N° 524 de fecha 26 de agosto de 2021.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Por lo expuesto, fundamentándose en los informes técnicos antes citados, que han servido para ejecutar la regularización, esta Jefatura da la FACTIBILIDAD TÉCNICA del trámite con la finalidad que se continúe con la aprobación del proyecto, y de ser el caso, se elabore el informe legal pertinente como paso previo a la aprobación respectiva.

Cabe indicar, que, una vez aprobado el plano único en mención, corresponderá a la Subdirección de Catastro y Avalúos, actualizar la información que contiene en su cartografía, a fin de que la Dirección Municipal encargada de las adjudicaciones dentro de los procesos de regularizaciones o legalizaciones, coordine con el Registro de la Propiedad, para efectos de su inscripción o anotación pertinente y posterior legalización.

Se adjunta el proyecto "REGULARIZACIÓN DE CIUDAD DE DIOS: SECTOR 2, LÁMINA 2", así como también, el expediente completo (14 planos originales en formato A1, 4 planos en formato A4 e informes de afectaciones)."

- 1.2. Se deja constancia que en el expediente constan los informes técnicos establecidos en el artículo 5 de la "Ordenanza de Expropiación Especial de Nuevos Asentamientos Humanos Consolidados con Fines de Regularización y Titularización".

II. BASE LEGAL. -

2.1. La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala:

"Art. 38.-*Procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos complementarios.* Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, la que, al menos, garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

2.2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece:

"Art. 54.- *Funciones.* - Son Funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes (...)

c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, (...)."

"Art. 55.- *Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.* - (...)

a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal (...)

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; (...)"

"Art. 57.- *Atribuciones del concejo municipal.* - Al concejo municipal le corresponde: (...)

t) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa; (...)"

2.3. De igual forma, el COOTAD, en su artículo 596 establece el procedimiento para la expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.

2.4. El Código Orgánico Administrativo, establece en el último inciso de su artículo 122 que únicamente con expresa habilitación del ordenamiento jurídico, un órgano administrativo puede requerir dictámenes o informes dentro de los procedimientos administrativos.





- 2.5. En la Gaceta Oficial Municipal Nro. 49 del 24 de junio de 2022, se publicó la "Ordenanza de Expropiación Especial de Nuevos Asentamientos Humanos Consolidados con Fines de Regularización y Titularización", se reglamentó el proceso de expropiación especial con fines de regularización y titularización de los asentamientos humanos consolidados de interés social de polígono de "Ciudad de Dios".

El artículo 5 de la norma ibídem, señala que: "(...) la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT) elaborará un Plano Único del sector o asentamiento humano consolidado que se pretenda regularizar y titularizar, identificando, en base a la información proporcionada por la Subdirección de Catastro, tanto el o los códigos matrices, así como los códigos catastrales resultantes para efectos registrales y de titularización; debiendo constar, además, la información de las eventuales afectaciones que determinen las Direcciones Municipales encargadas del: i) Catastro; ii) del Medioambiente; y, iii) de la Gestión de Riesgos, junto con la empresa que aprovisione el servicio público de agua en el cantón. Se deberá considerar, también, la información que proporcione la Unidad de Prevención de Invasiones y Asentamientos Ilegales. Los predios que tengan afectaciones técnicas no podrán ser titularizados, salvo informe favorable de la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT). (...)"

III. CRITERIO JURÍDICO. -

Por lo antes expuesto y al ser un tema eminentemente técnico, visto los informes Nros. **DUMCE-2024-9292, DUMCE-PPM-2024-4848 y DUMCE-PPM-OT-2024-4847** suscritos por el Director de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones, el Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad y la Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial, respectivamente, de acuerdo con los informes técnicos que se adjuntan, en el cual se considera la factibilidad técnica de la aprobación del Plano Único, y sin perjuicio de lo establecido en el último inciso del Art. 122 del Código Orgánico Administrativo, en el que se señala que los informes legales se otorgarán cuando la ley se remita a ellos, esta Procuraduría Síndica Municipal ha revisado jurídicamente el expediente, por lo tanto, considera que no existe impedimento jurídico para que la Máxima Autoridad Municipal -de considerarlo conveniente- traslade al Cuerpo Edilicio para que conozca y resuelva respecto a la posible aprobación del **Plano Único de Ciudad de Dios, Sector 2, Lámina 2**, conforme a lo dispuesto en la letra t) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), lo que informamos para los fines pertinentes.

Sin otro particular, quedo de Usted.

Atentamente,


Ab. Francisco Mendoza Vélez
PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL

07/05/2024

Elaborado por:	Ab. Christel Garay V.- Abogado 1
Revisado por:	Ab. Carol Alvear M.- COORDINADOR TÉCNICO 2, INVESTIGACIONES JURÍDICAS
Adjunto:	Expediente, 14 planos formato A1 y 4 planos formato A4
Con copia:	Arq. Luis Saltos E., DIRECTOR DE URBANISMO, MOVILIDAD, CATASTRO Y EDIFICACIONES





Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 02 de mayo de 2024
Oficio No. DUMCE-2024-9292

Abogado
Francisco Mendoza Vélez
Procurador Síndico Municipal
Ciudad. -

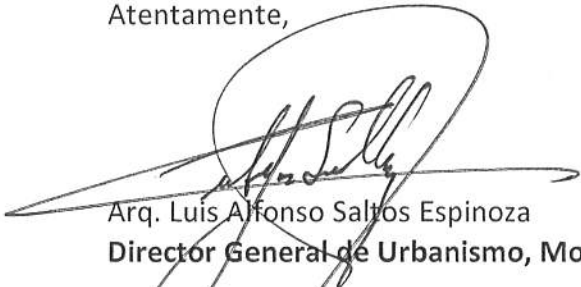
Asunto: REGULARIZACIÓN DE CIUDAD DE DIOS, SECTOR 2, LÁMINA 2.

De mi consideración:

Con relación al oficio No. **AG-CV-2022-08097** de fecha 08 de septiembre de 2022, mediante el cual la Dra. Cynthia Viteri Jiménez, Alcaldesa de Guayaquil, a esa fecha; remite el oficio **DT-2022-3167** de fecha 06 de septiembre de 2022, suscrito por el Dr. Carlos Salmon Alvear, Director de Terrenos y SS.PP., a esa fecha, concomitante con la autorización de efectuar el levantamiento de información técnica y socioeconómica de los sectores "Ciudad de Dios", "Los Pinos", "Medardo Alfaro", "La Finca", "Virgen de las Mercedes" y "Canelar Olguita – Voluntad de Dios", y se continúe con el trámite administrativo pertinente; al respecto sírvase encontrar el memorando No. **DUMCE-PPM-2024-4848**, suscrito por el Arq. Franklin Villamar Cárdenas, Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad; el cual adjunta el memorando No. **DUMCE-PPM-OT-2024-4847**, suscrito por la Arq. Jenny Fernanda Vasco Casco, Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial, mediante los cuales esta Dirección da la **FACTIBILIDAD TÉCNICA** del trámite, con la finalidad de que se continúe con el proyecto y, de ser el caso, se elabore el informe legal pertinente como paso previo a la aprobación respectiva.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,


Arq. Luis Alfonso Salto Espinoza
Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones

Elaborado por:	Ing. María Auxiliadora Maridueña Álvarez
Revisado por:	Arq. Isabel Diocelina Pamela Medina Moscoso
Adjunto:	Memorando No. DUMCE-PPM-2024-4848 de fecha 02 de mayo de 2024 Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-4847 de fecha 02 de mayo de 2024
Con copia:	Sr. Aquiles David Álvarez Henriques – ALCALDE DE GUAYAQUIL Ab. Felipe Cabezas-Klaere – SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL Ab. Diego Jalil Santos – DIRECTOR GENERAL DE TERRENOS Y SERVICIOS PARROQUIALES Ing. José Zambrano M. – DIRECTOR GENERAL DE AMBIENTE Y PRESERVACIÓN DE ÁREAS VERDES Ab. Shuber Urgilés Chica – DIRECTOR GENERAL DE JUSTICIA Y VIGILANCIA Ing. Alex Anchundia P. – GERENTE DE GESTIÓN DE RIESGO DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS Y CONTROL DE GUAYAQUIL SEGURA EP Ing. Juan Carlos Bernal – DIRECTOR DE OPERACIONES, CONCESIONARIA INTERAGUA Ing. Mario García Cruz – GERENTE GENERAL EMAPAG EP Soc. Egis Caicedo Quiñónez – COORDINADOR INSTITUCIONAL DE PROCESOS OPERATIVOS, DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS ARCHIVO DUMCE

www.guayaquil.gob.ec

Pichincha 605 entre Clemente Ballari y 10 de Agosto
(+593) 4 259 4800
info@guayaquil.gob.ec

M. I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
02 MAY 2024
Hora: 16:40
ASESORÍA JURÍDICA



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL

CIUDAD DE
TODOS



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 02 de mayo de 2024

Memorando No. DUMCE-PPM-2024-4848

Para: Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza – Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones

De: Arq. Franklin Villamar Cárdenas – Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad

Asunto: Regularización de Ciudad de Dios, Sector 2, Lámina 2.

De mi consideración:

Con relación al oficio No. **AG-CV-2022-08097** de fecha 08 de septiembre de 2022, mediante el cual la Dra. Cynthia Viteri Jiménez, Alcaldesa de Guayaquil, a esa fecha; remite el oficio **DT-2022-3167** de fecha 06 de septiembre de 2022, suscrito por el Dr. Carlos Salmon Alvear, Director de Terrenos y SS.PP., a esa fecha, concomitante con la autorización de efectuar el levantamiento de información técnica y socioeconómica de los sectores “Ciudad de Dios”, “Los Pinos”, “Medardo Alfaro”, “La Finca”, “Virgen de las Mercedes” y “Canelar Olguita – Voluntad de Dios”, y se continúe con el trámite administrativo pertinente; al respecto sírvase encontrar el memorando No. **DUMCE-PPM-OT-2024-4847**, suscrito por la Arq. Jenny Fernanda Vasco Casco, Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial, el cual en su parte concluyente indica lo siguiente:

“Por lo expuesto, fundamentándose en los informes técnicos antes citados, que han servido para ejecutar la regularización, esta Jefatura da la FACTIBILIDAD TÉCNICA del trámite con la finalidad que se continúe con la aprobación del proyecto, y de ser el caso, se elabore el informe legal pertinente como paso previo a la aprobación respectiva.

Cabe indicar, que una vez aprobado el plano único en mención, corresponderá a la Subdirección de Catastro y Avalúos, actualizar la información que contiene en su cartografía, a fin de que la Dirección Municipal encargada de las adjudicaciones dentro de los procesos de regularizaciones o legalizaciones, coordine con el Registro de la Propiedad, para efectos de su inscripción o anotación pertinente y posterior legalización.

Se adjunta el proyecto “REGULARIZACIÓN DE CIUDAD DE DIOS: SECTOR 2 LÁMINA 2”, así como también, el expediente completo (14 planos originales en formato A1, 4 planos en formato A4 e informes de afectaciones).”

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,


Arq. Franklin Villamar Cárdenas
COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y MOVILIDAD

Elaborado por:	Ing. María Auxiliadora Maridueña Álvarez
Revisado por:	Arq. Isabel Diocelina Pamela Medina Moscoso
Adjunto:	Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-4847 de fecha 02 de mayo de 2024





Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil

Guayaquil, 02 de mayo de 2024

Memorando No. DUMCE-PPM-OT-2024-4847

Para: Arq. Franklin Villamar Cárdenas – Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad

De: Arq. Jenny Fernanda Vasco Casco – Jefa Departamental de Ordenamiento Territorial

Asunto: Regularización de Ciudad de Dios, Sector 2, Lámina 2.

De mi consideración:

Con relación al oficio No. **AG-CV-2022-08097** de fecha 08 de septiembre de 2022, mediante el cual la Dra. Cynthia Viteri Jiménez, Alcaldesa de Guayaquil, a esa fecha; remite el oficio No. **DT-2022-3167** de fecha 06 de septiembre de 2022, suscrito por el Dr. Carlos Salmon Alvear, Director de Terrenos y SS.PP., a esa fecha, concomitante con la autorización de efectuar el levantamiento de información técnica y socioeconómica de los sectores “Ciudad de Dios”, “Los Pinos”, “Medardo Alfaro”, “La Finca”, “Virgen de las Mercedes” y “Canelar Olguita – Voluntad de Dios”, y se continúe con el trámite administrativo pertinente; se informa lo siguiente:

- Ciudad de Dios se encuentra inmersa en la ORDENANZA DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL DE NUEVOS ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS CON FINES DE REGULARIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN, publicada en la Gaceta Oficial No. 49 de fecha 24 de junio del 2022.
- La regularización se la efectuó fundamentándose en los informes de factibilidad técnica emitidos por las Direcciones Municipales, documentos referenciales que han servido para ejecutar el diseño en mención, los mismos que se detallan a continuación:
 1. Levantamiento topográfico realizado por la Dirección de Terrenos y Servicios Parroquiales, enviado por correo electrónico a esta Dirección Municipal el 11 de octubre de 2022, que guarda relación con el memorando No. **DT-LT-2022-3853** de fecha 17 de octubre de 2022.
 2. Mediante memorando No. **DECAM-CAT-2022-24895** de fecha 13 de octubre de 2022, la Arq. Xiomar Veloz B., Subdirectora de Catastro, a esa fecha, y la Arq. Natasha Gámez A., Jefa de Catastro, a esa fecha, otorgan 56 códigos de manzanas en el Sector 48; desde la manzana 8340 hasta la manzana 8395.
 3. Con oficio No. **EOM-DO-08890-2022** de fecha 24 de octubre de 2022, el Ing. Patrick Reuter, Jefe de Modelación, SIG y Catastro de la Concesionaria Interagua, emite Certificado de Afectación por servidumbres de alcantarillado pluvial existente y proyectado para el Sector 2 Lámina 2 de Ciudad de Dios, y su plano anexo SE-AL-2022-355. Adicionalmente, mediante oficio No. **EOM-DO-08789-2023** de fecha 08 de noviembre de 2023 remite el certificado de afectación de servidumbre de agua potable del proyecto: “Tramo 1 del Quinto Acueducto, desde la planta potabilizadora “La Toma” ubicada en el Km. 24 de la Vía Daule, hasta el punto de conexión en el tramo existente de la línea que abastece al reservorio Ciudad Victoria” y su plano anexo SE-AP-2023-458 (Parte A, Parte B).

Sigue...



4. La Jefatura Departamental de Ordenamiento Territorial mediante memorando No. **OT-2022-094** del 11 de octubre de 2022, informa conforme a la "Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023; y del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil", sobre el Componente Estructurante: Clasificación y Subclasificación del Suelo; Componente Urbanístico: Polígonos de Intervención Territorial y Tratamiento Urbanístico; Componente Urbanístico: Usos de Suelo y Aprovechamiento del Suelo; Sistemas Públicos de Soporte: Vialidad; y Afectaciones principales.

Agregando que *"Todo proyecto urbanístico de interés social debe cumplir con la elaboración de un Plan Parcial, aprobado mediante ordenanza, para la gestión de suelo de interés social, Artículo 30, y cuyos contenidos se encuentran establecidos en el artículo 32 de la ordenanza antes mencionada y cumplir con los estándares urbanísticos establecidos en el PUGS"*.

5. La Ex Dirección de Gestión de Riesgos y Cooperación expidió el informe de determinación de riesgo del Sector 2 Lámina 2, mediante los memorandos Nos. **DGRC-2023-0107** y **DGRC-2023-0112**, de fecha 31 de enero de 2023; **DGRC-2023-0137** y **DGRC-2023-0138**, de fecha 03 de febrero de 2023; **DGRC-2023-0164** de fecha 09 de febrero de 2023; **DGRC-2023-0219**, **DGRC-2023-0220**, **DGRC-2023-0221** y **DGRC-2023-0223**, de fecha 22 de febrero de 2023; **DGRC-2023-0235** y **DGRC-2023-0238**, de fecha 27 de febrero de 2023; **DGRC-2023-0247** de fecha 28 de febrero de 2023; **DGRC-2023-0309** de fecha 13 de marzo de 2023; **DGRC-2023-0471** de fecha 20 de abril de 2023; **DGRC-2023-0476** de fecha 25 de abril de 2023; **DGRC-2023-1209** y **DGRC-2023-1210** de fecha 31 de agosto de 2023. La Empresa Pública Municipal para la Gestión de Riesgos y Control de Seguridad de Guayaquil SEGURA EP expidió los informes de determinación de riesgo del Sector 2 Lámina 2 de Ciudad de Dios mediante los memorandos Nos. **SEGURAEP-GGRR-2023-0304** de fecha 02 de abril de 2024 y **SEGURAEP-GGRR-2024-0014-O** del 01 de mayo de 2024, adicionalmente expidió la actualización del análisis de afectación de servidumbre de agua potable de la Cooperativa Ciudad de Dios del proyecto: "Tramo 1 del Quinto Acueducto, desde la planta potabilizadora "La Toma", mediante los memorandos Nos. **SEGURAEP-GGRR-2023-0421** del 13 de diciembre de 2023 y el alcance a este, **SEGURAEP-GGRR-2024-0231** del 15 de marzo de 2024.
6. LA Abg. María Fernanda Rumba Cavezas, Directora de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes, a esa fecha, mediante oficio No. **DAPAV-2022-3506** de fecha 25 de noviembre de 2022, emitió el informe de no intersección con áreas de protección ambiental, referente al proceso de regularización de Ciudad de Dios, Sector 2 Lámina 2, sustentado en el informe técnico No. DAPAV-RN-2022-PROY075 de fecha 25 de noviembre de 2022. El Ing. José Adrián Zambrano Montesdeoca, Director de Ambiente y Preservación de Áreas Verdes, mediante oficio No. **DAPAV-2023-3112** de fecha 10 de agosto de 2023, emitió el alcance al oficio No. DAPAV-2022-3506, sustentado en el informe técnico No. DAPAV-RN-2023-PROY061.
7. La Dirección de Justicia y Vigilancia, mediante oficio No **DJV-2024-0479** de fecha 30 de abril de 2024, anexa el memorando No. DJV-DPIAI-2024-061 de fecha 30 de abril de 2024, emite la factibilidad de la regularización del Sector 2 Lámina 2 de Ciudad de Dios.

Sigue...

- Con oficio **DUPOT-P-2022-7333** del 13 de diciembre del 2022, dirigido a la Dra. Cynthia Viteri, Alcaldesa de Guayaquil, a esa fecha, se realizó la motivación para efectuar una modificación a la ordenanza contenida en la Gaceta 49, con la finalidad de actualizar la codificación y nombre de propietario y poder así, continuar el proceso de regularización del sector, modificación que se enviará una vez que se cuente con todos los planos urbanísticos aprobados de los sectores que componen a la regularización Ciudad de Dios.
- En la **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS)**, tenemos que los Planes Parciales comprenden lo siguiente:

“Art. 32.- Planes parciales. - Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana (...).

Se deduce de las normas antes citadas que si bien es necesario y obligatorio el Plan Parcial como instrumento complementario de la planificación cantonal que permita tener un camino trazado para la ejecución de la obra pública en los asentamientos humanos irregulares, se puede avanzar con las labores municipales de legalización, como se ha venido llevando a cabo sin perjuicio de la elaboración y aprobación del plan parcial.

Lo que significa que teniendo a nuestro favor la Ordenanza de Regularización que prevé el sector conocido como “Ciudad de Dios”, se puede continuar con la aprobación del Concejo Municipal en una sola sesión del Plano Único de aprobación de los sectores de tal manera que la Dirección de Terrenos inicie con la labor de legalizar a las familias ahí asentadas.

El Plan Parcial, sirve sobre todo como lo indica el Art. 32 de la LOOTUGS para establecer parámetros técnico-jurídicos que serán aplicados y ejecutados a futuro (inmediato, mediano y lejano) en cuanto a satisfacción de servicios, construcción de obra pública y equipamientos beneficiosos para la comunidad, de tal manera que no afecta en nada a la actividad regularizadora que realiza la Municipalidad de Guayaquil, toda vez que en el plano único se dejan establecidas las afectaciones, terrenos vacíos para posibles equipamientos, áreas verdes, etc.

Por lo que, es correcto afirmar que el M.I. Concejo Municipal puede aprobar primero el Plano Único del sector denominado “Ciudad de Dios”, para iniciar con las legalizaciones de los asentamientos de hecho, y como segundo paso someter a conocimiento del cuerpo edilicio el plan parcial que contendrá el programa de intervención de ese mismo sector.

De conformidad con el Art. 18 de la Resolución del Concejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo N°006-CTUGS-2020; los predios asentados en zonas de riesgo no mitigable, deberán ser considerados para su reubicación conforme a lo que indica la “**Ordenanza para la reubicación de poseionarios en situación de riesgo, familias en extrema pobreza, víctimas de siniestro o enfermedades catastróficas**”, publicada en el Registro Oficial No. 524 de fecha 26 de agosto de 2021.

Sigue...


Por lo expuesto, fundamentándose en los informes técnicos antes citados, que han servido para ejecutar la regularización, esta Jefatura da la FACTIBILIDAD TÉCNICA del trámite con la finalidad que se continúe con la aprobación del proyecto, y de ser el caso, se elabore el informe legal pertinente como paso previo a la aprobación respectiva.

Cabe indicar, que, una vez aprobado el plano único en mención, corresponderá a la Subdirección de Catastro y Avalúos, actualizar la información que contiene en su cartografía, a fin de que la Dirección Municipal encargada de las adjudicaciones dentro de los procesos de regularizaciones o legalizaciones, coordine con el Registro de la Propiedad, para efectos de su inscripción o anotación pertinente y posterior legalización.



Se adjunta el proyecto "**REGULARIZACIÓN DE CIUDAD DE DIOS: SECTOR 2 LÁMINA 2**", así como también, el expediente completo (14 planos originales en formato A1, 4 planos en formato A4 e informes de afectaciones).

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



Arq. Jenny Fernanda Vasco Casco
JEFA DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Elaborado por:	Ing. María Auxiliadora Maridueña Álvarez	
Revisado por:	Arq. Isabel Diocelina Pamela Medina Moscoso	
Adjunto:	INFORMES MENCIONADOS EN EL PRESENTE INFORME	