

Fecha: 20 ABR 2018 Hora 16:00

Nº. HOJAS 505

Recibido por: [Firma]

Comisión de Suelo
20/04/18



PROCURADURÍA METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO No. 1678-2018
GDOC No. 2018-026218

20 ABR 2018

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

La emisión del presente informe se la realiza de conformidad con el artículo 11 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015.

SOLICITUDES:

Con Oficio No. SGC-2018-1031 de 27 de marzo de 2018, por decisión de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó un informe legal relacionado al alcance del artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 0352, y se indique si es factible o bajo qué condiciones se puede obligar al administrado a una integración parcelaria; y, si no puede ser obligatorio hasta donde se aplica el artículo 50 de la referida Ordenanza.

Mediante Oficio No. SGC-2018-1262 de 19 de abril de 2018, por decisión de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó un informe legal relacionado con el criterio de rigidez establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 0352 cuando no exista la posibilidad o voluntad de integrar lotes colindantes; y, si la integración parcelaria establecida en la referida Ordenanza observa y respeta los derechos y garantías constitucionales cuando de reglas de integración parcelaria se trata, así como las conclusiones y recomendaciones que sobre el caso pudiere aportar la Procuraduría Metropolitana.

En atención a lo solicitado me permito presentar el siguiente análisis e informe legal, relacionado con las disposiciones de la Ordenanza Metropolitana No. 0352 que contiene el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano, en lo que respecta al asunto materia de la petición:

BASE LEGAL:

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

"Art. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán

[Firma]

solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”

CODIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN

Art. 483.- Integración de lotes.- El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno municipal o metropolitano correspondiente, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales o metropolitanos.

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal o metropolitana la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

Art. 484.- Obligtoriedad de la integración.- Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o posesionanos de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos.

Art. 485.- Régimen legal de la propiedad integrada.- El lote de terreno resultante, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal: para lo cual, el órgano legislativo del gobierno descentralizado, en la correspondiente resolución, establecerá las reglas de ajuste a este régimen, según se hubiese regulado en las ordenanzas que se dicten para el efecto.

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352:

“Artículo 2.- Objetivo general.- El Plan establece las disposiciones y normas de uso, ocupación e intervención de suelo, que garanticen un apropiado desarrollo territorial, los modelos de gestión, el régimen de derechos y obligaciones y los instrumentos para su ejecución, generando óptimas condiciones de ocupación del suelo, el manejo sustentable de sus recursos naturales y ecológicos, el desarrollo de sus potencialidades urbanísticas, turísticas, residenciales y de servicios; y, racionalice la inversión y el uso de los recursos públicos y privados.”

“Artículo 45.- Reestructuración de lotes.- Para efectos de lograr los objetivos de planeamiento, la regularización de la configuración de lotes y la distribución equitativa de cargas y beneficios entre los propietarios, de los predios comprendidos dentro de los tratamientos de redesarrollo y renovación urbana, se procederá a la reestructuración voluntaria de lotes o potestad administrativa de integración de lotes, según lo definido en la presente ordenanza.”

“Artículo 47.- Potestad administrativa de integración o unificación de lotes.- Para los casos en que haya predios que dentro de la unidad de gestión de redesarrollo, no aceptaren de forma voluntaria su vinculación a la reestructuración de lotes, la Municipalidad ejercerá la potestad administrativa de integración o unificación de lotes. Se autoriza al Alcalde o Alcaldesa o su delegado para definir, aprobar y ejercer la potestad administrativa de integración de lotes para las unidades de gestión definidas en el Plano No. 9, de acuerdo con los criterios y determinaciones de la presente ordenanza.”

“Artículo 50.- Formulación de proyectos urbano – arquitectónicos para las unidades de gestión.- Para el desarrollo de los polígonos de nuevo desarrollo y redesarrollo, será obligatoria la formulación de proyectos urbano – arquitectónicos que implicarán una planificación y propuesta de gestión conjunta, sin la cual no podrán expedirse autorizaciones de habilitación o construcción de forma individual a los predios incluidos dentro de dicha zona.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS PRIMERA.- “El Plan regirá hasta que se alcancen los objetivos y resultados establecidos, contemplándose como límite temporal el año 2022. La revisión del Plan Parcial se realizará cada cinco años bajo la responsabilidad de la Dirección de Políticas y Planeamiento del Suelo y Espacio Público de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, se someterá a consideración de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y del Concejo Metropolitano para su aprobación, mediante ordenanza.”

ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

Con fundamento en la normativa legal citada se establecen los siguientes aspectos de orden legal:

1. La potestad administrativa es la facultad o poder que el ordenamiento jurídico le confiere a la administración pública para realizar actividades e imponer decisiones con fines de interés general o público.
2. En este sentido, y observando el principio de legalidad establecido en el artículo 226 de la Constitución de la República, el ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, contemplada en la Ordenanza Metropolitana No. 0352 tiene sustento legal en los artículos 483, 484 y 485 del COOTAD.
3. Respecto al artículo 50 de la Ordenanza Metropolitana No. 0352, que prevé la obligatoriedad de formulación de proyectos urbano – arquitectónicos para el desarrollo de los polígonos de nuevo desarrollo y redesarrollo, sin los cuales no podrán expedirse autorizaciones de habilitación o construcción de forma individual a los predios incluidos dentro de dicha zona; es necesario precisar que en los considerandos de la referida Ordenanza se citan las disposiciones constitucionales que sustentaron su emisión, y que tiene relación con la competencia exclusiva de los

gobiernos municipales para planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural (artículo 264, No. 1 de la Constitución de la República); y, para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, para lo cual las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. (artículo 376 de la Constitución de la República).

Con este sustento constitucional, el Concejo Metropolitano, en el ejercicio de sus competencias para regular y controlar el uso, ocupación, aprovechamiento y destino del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito expidió la Ordenanza Metropolitana No. 0352.

4. Respecto a la vigencia de la Ordenanza mencionada, me permito indicar que esta tiene un límite temporal que es el año 2022. Sin perjuicio de aquello, prevé revisiones del Plan cada cinco años, bajo la responsabilidad de la Dirección de Políticas y Planeamiento del Suelo y Espacio Público de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Administración Zonal Eugenio Espejo; revisión que se someterá a consideración de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y del Concejo Metropolitano para su aprobación, mediante ordenanza. Siendo que la Ordenanza Metropolitana No. 0352 fue sancionada el 01 de febrero de 2013, a la presente fecha se encuentran cumplidos los cinco años, que permitirían, de considerarlo pertinente, realizar la revisión del Plan.

Atentamente,



Dr. Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adjunto solicitudes.

c.c. Dr. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

EY 