

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3550-O

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

Asunto: Asunto: Informe jurídico respecto del proyecto Urbanización ISDP San Antonio de Conocoto "ASOPROVISAC" / Exp. SLUM No. 2018-3626227-URB-ISDP-02 / Exp. PM No. 2020-01934

Señor Arquitecto
Iván Vladimir Tapia Guijarro
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución No. A-005, de 20 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 00002 / SV de 12 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente criterio jurídico:

Objeto y alcance

1. Mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-2739-O, de 22 de julio de 2021, el Ing. Darío Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, solicitó a Procuraduría Metropolitana emita el criterio legal respectivo y remita el proyecto de ordenanza de la Propuesta Urbanística de Interés Social y Desarrollo Progresivo denominada "SAN ANTONIO DE CONOCOTO – ASOPROVISAC. (el "Requerimiento").

2. El objeto de este Informe es expresar el criterio de la Procuraduría Metropolitana, en el ámbito de sus competencias, respecto al Requerimiento planteado.

3. Este Informe tiene una naturaleza informativa, de conformidad con el artículo 123 del Código Orgánico Administrativo y el ámbito de aplicación y requisitos previstos en el artículo 1 letra c) de la Resolución A-005, del Alcalde Metropolitano. La evaluación del mérito, oportunidad y conveniencia de las decisiones corresponde a la Comisión de Uso de Suelo.

Petición y consentimiento de los propietarios

El formulario que contiene la solicitud de aprobación del proyecto técnico de la Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo de San Antonio de Conocoto "ASOPROVISAC", y la exposición de motivos, se encuentran suscritos por el Presidente de la Asociación de Asistencia Social y Programas de Vivienda San Antonio de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3550-O

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

Conocoto, y por el profesional proyectista, quienes declaran que la información conferida en los mismos y sus anexos se ajustan a la verdad y cumplen con las normas administrativas y reglas técnicas estipuladas en la ordenanzas vigentes y el ordenamiento jurídico nacional.

Además adjunta el acta de consentimiento unánime de todos los copropietarios señalando que acorde con los instrumentos públicos o poderes que acompañan, han cumplido con el consentimiento unánime del ciento por ciento, es decir la totalidad de copropietarios, para que no obste la falta de autorización o instrumento legal alguno para la obtención de la debida autorización municipal.

Así mismo adjunta el detalle de cuadro explicativo de los documentos de los 160 copropietarios de derechos y acciones fincados en el predio de San Antonio de Conocoto que facultan a ASOPROVISAC gestionar y realizar todo tipo de trámites municipales.

Titularidad de dominio y antecedentes

1. De conformidad con el Certificado de Propiedad de 28 de mayo de 2018, se establece el detalle de los propietarios (en derechos y acciones) del lote que formaba parte del predio denominado San Antonio de la parroquia Conocoto de este Cantón.
2. Se adjuntan los certificados de gravámenes de los 160 copropietarios de derechos y acciones del lote global denominado San Antonio.
3. Se adjunta el cuadro de detalle de documentos de los 160 copropietarios que facultan a la Asociación de Asistencia Social y Programas de Vivienda San Antonio de Conocoto "ASOPROVISAC" para gestionar y realizar los trámites administrativos para la aprobación de la urbanización.
4. Mediante Oficio Nro. MIDUVI-CGJ-2018-073-O, de 21 de mayo de 2018, el Coordinador General Jurídico del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que la Asociación de Asistencia Social y Programas de Vivienda San Antonio de Conocoto "ASOPROVISAC", es una organización sin fines de lucro.
5. Mediante Oficio s/n de 24 de noviembre de 2021, el Lcdo. Paúl Cajías Nájera, Presidente de "ASOPROVISAC", remitió el nombramiento actualizado de representación legal de la Asociación y manifestó su total acuerdo con lo actuado por el anterior Presidente y solicitó se continúe con el presente trámite.

Informes técnicos

1. Mediante Informe Técnico 007-DMC-2018, de 30-07-2018, el Ing. Marco Espinosa Paredes, Coordinador de Catastro y Valoración, y la arquitecta Cinthia Pinargote Pincay, Delegada de la Mesa de Trabajo de la Dirección Metropolitana de Catastro, manifestaron que han verificado la cabida total del lote y el detalle de áreas verdes y comunales,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3550-O

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

determinando que no existen áreas de propiedad municipal involucradas en el presente proyecto.

2. El arquitecto Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial, y la arquitecta Elizabeth Ortiz Pesántez, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitieron el Informe Técnico de Urbanización de Interés Social No. 2018-3626227-URB-ISDP-02, de 21-08-2019, del Proyecto de Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo “San Antonio de Conocoto ASOPROVISAC”, en el cual a más de las especificaciones técnicas a las que se someterá el proyecto de urbanización, establece lo siguiente:

- Valor de la garantía por obras a ejecutarse USD 924.791,66.
- Como garantía de ejecución de las obras se constituye hipoteca sobre los lotes producto de la urbanización.
- Cumple con la contribución de área verde y equipamiento público.
- Plazo de 8 años para la ejecución de obras de urbanización.
- Las vías planificadas cumplen con lo estipulado en el Cuadro de Especificaciones Mínimas para vías urbanas de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

3. Con Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2021-1960-O, de 13 de julio de 2021, el Arq. Darío Muñoz Muñoz, Administrador Zonal Valle de los Chillos (E), remitió el Informe Técnico UC-AZCH-2021-005-U, en el cual se establece que: *“Como se indica en la escritura y en el certificado de gravamen (anteriormente descritos), el lote se encuentra integrado por dos cuerpos: Cuerpo Inferior y Cuerpo Superior, por lo que no se puede separar como predios independientes y asignárseles número de predio individual. De igual forma, en el levantamiento presentado con su respectivo plano, se consideran las dos áreas. Por lo que finalmente, basándose en lo anteriormente expuesto (a la fecha de la documentación ingresada) se regularizó manteniendo el número de predio inicial para un solo lote conformado por dos cuerpos”*.

Fundamentos jurídicos

1. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo 2, (núm. 1), establece como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer el control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa.

2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 84, (letra “c”) determina que es función del gobierno del distrito autónomo metropolitano, establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3550-O

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

asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

3. El artículo 87, ibídem, establece que al Concejo Metropolitano le corresponde ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas.

4. El artículo 424, (inciso segundo), ibídem, dispone que se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

5. El Código Municipal en el artículo 1838, dispone que se sujetan al otorgamiento y obtención de la LMU (10), todos los actos de habilitación de suelo, entre los cuales se encuentran las urbanizaciones.

6. El Código Municipal en el artículo 1863, (núm. 3), dispone que en las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes.

7. El artículo 1866 (letra "a"), ibídem, manifiesta que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es el órgano competente en materia de LMU (10) dentro del procedimiento especial, para el caso de Urbanizaciones, Subdivisiones Especiales y Reestructuraciones Parcelarias Especiales. Emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva.

8. El artículo 1877 (letra "a"), ídem, establece que se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LMU (10) de urbanizaciones.

9. El artículo 2160, del referido cuerpo normativo, señala que la habilitación del suelo es el proceso técnico de división del suelo, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en este Título. Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

10. El Código Municipal en el artículo 2161, establece que los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3550-O

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

habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito calificadas exclusivamente como suelo urbano y las que tengan asignación Residencial Rural 1 (RR1) y Residencial Rural 2 (RR2) por el PMOT u otros instrumentos de planificación. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes. Las urbanizaciones pueden ser urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio - organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de zonificación, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca, permitiéndose segunda hipoteca siempre y cuando la Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10) así lo apruebe, con necesaria motivación que justifique el cambio y la suficiencia de la garantía para el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

11. El artículo 2169 ibídem, dispone que en todo fraccionamiento de suelo que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, éste entregará al Municipio el porcentaje de área verde, comunitaria y vías previstos. En urbanizaciones en suelo clasificado como urbano, el área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria será como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada.

Análisis y criterio jurídico

De los fundamentos jurídicos señalados se establece que el Concejo Metropolitano es el órgano competente para autorizar urbanizaciones, a través del procedimiento especial, con la emisión de la respectiva ordenanza, de acuerdo con los artículos 1866 (letra “a”); y, 1877 (letra “a”) del Código Municipal.

De los documentos que forman parte del expediente, fundamentalmente se establece que constan aquellos que acreditan la titularidad de dominio y la comparecencia de los propietarios del predio; y, las actas e informes de las dependencias que intervienen en el procedimiento especial para aprobación de urbanizaciones.

En razón de lo expuesto, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente, continúe con el trámite para la aprobación de la Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo San Antonio de Conocoto “ASOPROVISAC”, ubicada en la parroquia Conocoto, predio No. 3626227,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3550-O

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

clave catastral 21703-12-004, conforme los datos que constan en los informes técnicos y de conformidad con el proyecto de ordenanza que adjunto.

Los propietarios del predio, procederán a realizar el pago correspondiente de la tasa retributiva por gastos administrativos en la Administración Zonal correspondiente, previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 10.

El pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos que los generen.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio
**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Referencias:

- STHV-DMGT-2021-2739-O

Anexos:

- PROYECTO DE ORDENANZA ASOPROVISAC 26-11-2021 ey.docx
- 2020-01934 Nombramiento acutalizado.PDF
- carpeta_5_desde_1333_hasta1753-comprimido(1).pdf
- CERTIFICACIÓN REGISTRO PERSONERÍA JURÍDICA EN MIDUVI.pdf
- Doc 41-Varios documentos y Poderes-Carpeta 7-parte 1.pdf
- FORMULARIO LMU10-Urb San Antonio de Conocoto-ASOPROVISAC.pdf
- Formulario.pdf
- gaddmq-azvch-2021-1960-o.pdf
- gaddmq-pm-sauos-2020-0301-o(1).pdf
- INFORME TÉCNICO-DMC.pdf
- INFORME TÉCNICO-STHV.pdf
- Solicitud - 15-03-2021.pdf
- sthv-dmgt-2020-1167-o.pdf
- STHV-DMGT-2021-2739-O.pdf
- carpeta_6_de_4.pdf
- carpeta_6_de_5.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3550-O

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

- carpeta_6_de_6.pdf
- carpeta_6_de_7.pdf
- carpeta_6_de_8.pdf
- carpeta_6-2.pdf
- carpeta_6-3.pdf
- carpeta_6-de_1.pdf
- carpeta_7_parte_1.pdf
- carpeta_7_parte_2.pdf
- carpeta_7_parte_3.pdf
- carpeta_7_parte_4.pdf
- carpeta_7_parte_5.pdf
- carpeta_7_parte_6.pdf

Copia:

Señor Ingeniero
 Darío Vidal Gudiño Carvajal
Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL

Señora Arquitecta
 Elizabeth del Carmen Ortiz Pesántez
Servidor Municipal 13
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL

Señora Doctora
 Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Lideresa de Equipo
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO

Señor Doctor
 Edison Xavier Yepez Vinueza
Lider de Equipo
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-SUE	2021-11-26	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2021-11-29	

