



Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-0018-O-ES

Quito, D.M., 19 de abril de 2022

Asunto: Informe técnico de propuesta de Ordenanza para Reforma del Libro IV.7 Título 2 “Declaratoria de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establecer su Proceso de Regularización”.

Señora Abg.

Carolina Velásquez

Secretaria General de la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana.

En su Despacho

De mi consideración:

El 13 de septiembre de 2021 el Concejo Metropolitano aprueba y sanciona la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2021 que “Aprueba la Actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Aprobación del Plan De Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito”.

Disposición Transitoria Tercera.- En el plazo máximo de ciento veinte (120) días, contados desde la aprobación de este instrumento, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Unidad Especial Regula Tu Barrio deberán presentar el proyecto de Ordenanza que establezca los requisitos, parámetros y procedimientos para los procesos de regularización de asentamientos humanos para regularización prioritaria.

I.- Normativa

El artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece que “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”

El artículo 31 de la Constitución expresa que: “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;



El literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, “c) 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, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;

Los literales a), y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: “a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;

El artículo 486 del COOTAD reformado establece que: “Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)”;

La Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “(...) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;

El Artículo 32 de la LOOTUGS define a los Planes parciales.- “(...) *Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.*”

El Artículo 76 de la LOOTUGS establece la “(...) *Declaratoria de regularización prioritaria.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y*



cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo (...)

Mediante Resolución No. 006-CTUGS-2020 de 28 de febrero de 2020, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo expidió los “LINEAMIENTOS PARA PROCESOS DE LEVANTAMIENTO PERIÓDICO DE INFORMACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO”.

La Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019; que contiene el Código Municipal, en su Libro IV.7, Título II, Artículo 3696, establece: *“(...)Competencia administrativa sobre el proceso de regularización.- Para el cumplimiento del objeto del presente Título, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, será la entidad operativa encargada de llevar adelante los procedimientos administrativos previos al acto de regularización, así como los procesos posteriores a la sanción de la ordenanza de regularización que sean de su competencia.”*

La Unidad Especial “Regula Tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

II.- Propuesta de cambio normativo

Mediante el Código Municipal, aprobado con Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, en su Libro IV.7, Título II, se establece: “DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS SOCIAL A ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y ESTABLECER SU PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN” y faculta a la “Unidad Especial Regula tu Barrio” como la entidad operativa encargada de llevar adelante los procedimientos administrativos previos al acto de regularización, así como los procesos posteriores a la sanción de la ordenanza de regularización que sean de su competencia.

Bajos estos antecedentes y en cumplimiento de la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2021, se ha establecido en coordinación con la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda modificaciones dentro del cuerpo normativo antes citado, considerando lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y la Resolución No. 006-CTUGS-2020 de 28 de febrero de 2020.



Es así que la propuesta del proyecto de ordenanza modifica los capítulos I, II, III, IV y V que conforman el Título II del Libro IV.7, y que se detallan seguidamente:

- El Capítulo I es modificado y contempla el objeto y ámbito de aplicación y entre otros cambios se propone que:

El artículo 3680 del Código Municipal que establece las etapas del proceso integral de regularización, sea establecido bajo la Resolución No. 006-CTUGS-2020 de 28 de febrero de 2020, expedido por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo; “LINEAMIENTOS PARA PROCESOS DE LEVANTAMIENTO PERIÓDICO DE INFORMACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO”, planteando el siguiente procedimiento:

1. Levantamiento de información
2. Declaratoria de regularización prioritaria
3. Proceso de regularización (Plan Parcial)
4. Proceso de titularización y gestión de la UAU
5. Dotación de infraestructura y servicios públicos de soporte

- El Capítulo II es modificado y contempla entre otros cambios que:

El artículo 3689 del Título II del libro IV.7 del Código Municipal, que establece los requisitos para los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social y determina cuando serán factibles con el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- La ocupación del bien inmueble a regularizarse por un tiempo mínimo de 5 años;
- Propiedad del bien inmueble a nombre de los beneficiarios, sea de forma colectiva o individual mediante la figura de derechos y acciones;
- Una consolidación mínima del 35%, la cual será establecida de conformidad con los parámetros expuestos en el presente Título; y,
- Un mínimo de 11 lotes resultantes del proceso de regularización; y,
- Los demás requisitos establecidos en el presente Título.

En este contexto la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda ha realizado un análisis estadístico para considerar su modificación según la información de los asentamientos aprobados y regularizados a través de ordenanza. remitida por esta Unidad.

- Dentro de la sección II del Capítulo II, se han establecido las atribuciones de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” según el proceso integral de regularización, procesos de levantamiento de información y aprobación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, y el plan general de regulación para cumplir el proceso dispuesto en el Artículo 8 de la Resolución No.006-CTUGS-2020 del Concejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, por lo que se debe considerar la reforma a la Resolución A0010- 2010 del 19 de marzo de 2010
 - a) Realizar el levantamiento de los asentamientos humanos de hecho y consolidados dentro del Distrito Metropolitano de Quito.
 - b) Elaborar el informe técnico y legal que sustente la declaratoria de regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho y consolidados identificados, incluyendo el diagnóstico integral de su identificación, mismo que será remitido al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda para incluir la declaratoria dentro del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo. La declaratoria de regularización prioritaria se aprobará dentro de la ordenanza metropolitana que aprueba o actualiza el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
 - c) Desarrollar los planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho y consolidados, en concordancia con la normativa nacional y local vigente.
 - d) Identificar y desarrollar los instrumentos y modelos de gestión de suelo aplicables en el plan parcial para el proceso de regularización.
 - e) Desarrollar la propuesta técnica, económica y el reparto equitativo de cargas y beneficios, dentro de las unidades de actuación urbanística que se encuentren dentro de un plan parcial que contemple regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, para su posterior aprobación dentro de la ordenanza que las contempla, o vía resolución administrativa de la máxima autoridad o su delegado, cuando se trate de unidades de actuación urbanística de un plan parcial diferente al de regularización prioritaria.
 - f) Coordinar con las dependencias que, de acuerdo a sus responsabilidades, emitan los informes debidamente motivados para el proceso integral de regularización.
 - g) Realizar el acompañamiento a los beneficiarios de la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados para el proceso de titularización y ejecución de obras locales.

- h) Coordinar con el Operador Urbano y los órganos ejecutores responsables, el cumplimiento de las obras y obligaciones determinadas en el proceso de regularización, tanto públicas como privadas.
- De igual forma en el mismo Capítulo II, en su Sección III, se plantea la modificación del procedimiento administrativo y requisitos para la regularización a través de plan parcial, en cumplimiento de lo establecido en la LOOTUGS y la Resolución No.006-CTUGS-2020, que específicamente indican:

El Artículo 32 de la LOOTUGS define que: *“(...) Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.”*

Así mismo, el Artículo 20 de la Resolución No.006-CTUGS-2020 del Concejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, expone que:

“La aplicación de planes parciales estará prevista en el PUGS, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta.

Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el PDOT y el PUGS, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares. Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del PUGS”

- En cumplimiento del Artículo 76 de la LOOTUGS, se ha formulado un análisis de diagnóstico integral para el proceso de declaración de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho y consolidados bajo las consideraciones que establece el artículo citado:
 1. Capacidad de integración urbana.
 2. Respeto al patrimonio natural y cultural.
 3. Análisis de las amenazas y exposición de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.
 4. Identificación de beneficiarios

Artículo 76 de la LOOTUGS *“Declaratoria de regularización prioritaria. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de*



regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo. (...)”.

- Los capítulos III, IV y V, han sido de igual forma modificados y propuestos dentro del proyecto de ordenanza observando y cumpliendo lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y la Resolución No. 006-CTUGS-2020 de 28 de febrero de 2020.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Mgs. Edwin Rogelio Echeverría Morales

Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula tu Barrio de la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana.

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	P Pacheco	UERB	2022-04-18	
Revisado por:	R Echeverria	UERB	2022-04-19	
Aprobado por:	R Echeverria	UERB	2022-04-19	