

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1266-O

Quito, D.M., 24 de marzo de 2022

Asunto: Respuesta en relación con el Oficio Nro.
GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1803-O Exp. PM No. 2021-02648

Señor Magíster
Edwin Rogelio Echeverría Morales

Director Ejecutivo

**SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y
PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

En su Despacho

De mi consideración:

En relación con su Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1803-O, de 24 de noviembre de 2021, presentó el siguiente Informe Jurídico (el “Informe”):

Competencia

Emito el informe fundamentado en la Resolución No. AQ 011-2022, de 16 de marzo de 2022, del Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 00018/SV de 17 de marzo de 2022, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano

Objeto y alcance

1. El objeto de este Informe es expresar el criterio de la Procuraduría Metropolitana respecto al siguiente asunto planteado (el “Requerimiento”): “[...] *me permito solicitar a usted de la manera más cordial, se disponga a quién corresponda se emita el criterio legal requerido en cuanto a las disposiciones que existen en la normativa vigente sobre las habilitaciones del uso de suelo (trazados viales)*”.

2. Por lo expuesto este Informe se acota al requerimiento planteado.

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

Marco para análisis jurídico

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1266-O

Quito, D.M., 24 de marzo de 2022

Régimen de suelo

1. La Ordenanza Metropolitana No. 210, en su Anexo que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (“PUOS”), en el número 2.4 que se refiere a CONSIDERACIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO, establece que:

“Las habilitaciones de suelo cumplirán las condiciones siguientes sin perjuicio de su referencia en el Régimen Administrativo del Suelo u otra normativa conexas:

- *Observarán las dimensiones y superficies establecidas en el cuadro No. 12 (Asignaciones de Zonificación para Edificación y Habilitación del Suelo) de este cuerpo normativo.*
- *Los lotes resultantes de la habilitación del suelo por subdivisión o urbanización deberán observar la proporción de dimensiones establecida en el Régimen Administrativo del suelo así como los grados o porcentajes de pendientes máximas.*
- *Toda habilitación del suelo deberá prever el espacio verde recreativo y el equipamiento comunal correspondiente.*
- *El diseño observará lo reglamentado para el diseño vial y la infraestructura de servicios de acuerdo con lo dispuesto por cada una de las Empresas.*
- *Toda habilitación del suelo tendrá un sistema vial de uso público, cuya ejecución de obras será realizada por el promotor del proyecto siempre conectado al sistema vial público local y metropolitano.*”

2. El Código Municipal, dentro del régimen de suelo, en el artículo 2165 (núm. 1), manifiesta:

“Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno, y al previsto en la planificación vial metropolitana. Su construcción será realizada por el promotor, sujetándose a las afectaciones previstas en el PUOS y demás instrumentos de planificación; a las especificaciones mínimas de vías establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; y, de conformidad a la política de movilidad sustentable.”
(Énfasis añadidos)

Régimen de regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados (“AHHHC”)

El Código Municipal dispone:

“Artículo 3678.- Ámbito de aplicación.- El presente Título (DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS SOCIAL A ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y ESTABLECER SU PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN) rige en el ámbito territorial del Distrito Metropolitano de Quito para asentamientos humanos de hecho y consolidados y precarios, no regularizados, que se encuentren con una ocupación informal del suelo y que cumplan con los requisitos y

condiciones previstas en el presente Título.”

“Artículo 3679.- Definiciones.- [...] 1. Asentamiento humano de hecho y consolidado.- Son asentamientos cuyo fraccionamiento o división, trama vial y distribución de las áreas verdes y de equipamiento, no ha sido aprobado por la municipalidad, de tal forma que no ha considerado el planeamiento urbanístico metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo mitigable, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos. [...]”

“Artículo 3693.- Ordenamiento territorial.- La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de acuerdo a criterios técnicos, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. [...]”

“Artículo 3702.- “Elaboración de informes para la regularización.- A fin de racionalizar la sistematización de la información requerida por el proceso, facilitar su realización y evitar duplicaciones innecesarias u omisiones, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización elaborará los siguientes informes: [...] 4. Técnico: considerará la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo consideraciones ambientales, de riesgos, zonificación, factibilidad, accesibilidad, levantamientos plani-altimétricos, y los que fueren necesarios.”

(Énfasis añadidos).

Análisis y criterio jurídico

En función del Requerimiento y con sustento en el fundamento jurídico mencionado, emito el siguiente criterio jurídico:

La habilitación de suelo es una figura que permite el fraccionamiento de inmuebles generando lotes, vías, áreas verdes, comunales y en general espacio públicos.

La aplicación de esta figura se da en dos ámbitos: (i) En el Régimen de suelo; y, (ii) En la Regularización de AHHC.

El primer caso responde a consideraciones de planificación territorial previas con cumplimiento obligatorio de los parámetros de zonificación y de las disposiciones de régimen de suelo.

El segundo caso, corresponde a un régimen específico, que permite la regularización de AHHC, bajo circunstancias especiales de consolidación que no necesariamente responden a criterios de planificación previa. En este régimen jurídico de regularización, se ha establecido un proceso específico para su tramitación y posterior aprobación por parte del

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1266-O

Quito, D.M., 24 de marzo de 2022

Concejo Metropolitano.

El régimen jurídico de regularización de AHHC, no contiene una norma específica, como existe en el régimen de suelo, que establezca que el sistema vial público local del AHHC debe estar conectado al sistema vial público local y metropolitano. Lo que prevé el régimen de regularización en el artículo 3702 del Código Municipal, es la emisión de informe técnico por parte de la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, que debe considerar la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo, entre otras, las consideraciones de accesibilidad que debe tener el predio donde se encuentra el AHHC. Este informe, que contendría los argumentos técnicos que establecen la accesibilidad de los AHHC, es el que sustentaría la factibilidad respecto al acceso de los predios que se encuentran bajo el régimen jurídico de regularización de AHHC.

Este criterio se emite sin perjuicio de la competencia administrativa que tiene la Unidad Especial Regula Tu Barrio para llevar adelante los procedimientos administrativos previos al acto de regulación, así como los procesos posteriores a la sanción de la ordenanza de regularización, con el apoyo de su equipo técnico y jurídico, de conformidad con lo establecido en los artículos 3696 y 3697 del Código Municipal.

En este contexto, y conforme con lo establecido por la disposición transitoria décimo cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No.001-2021 (que aprobó 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), me permito sugerir que la Unidad Especial Regula Tu Barrio podría realizar la coordinación respectiva con las Administraciones Zonales para efectuar el análisis y determinar la pertinencia de que los accesos viales para los AHHC se incorporen en los planes viales a ser aprobados por el Concejo Metropolitano.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

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**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1266-O

Quito, D.M., 24 de marzo de 2022

Referencias:

- GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1803-O

Anexos:

- Oficio consulta UERTB.pdf

Copia:

Señora Abogada
Paquita Lucía Jurado Orna
Coordinadora de Gestión de la Unidad Desconcentrada La Delicia y Eugenio Espejo

Señor Abogado
Darwin Patricio Aguilar Cabezas
Responsable Jurídico de la Unidad Desconcentrada Calderón

Señora Doctora
Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Lideresa de Equipo

Señora Licenciada
Amparito de Lourdes Narvaez Lopez
Concejala Metropolitana

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinueza
Lider de Equipo

