

RESOLUCIÓN No. SGCTYPE-2023-0002-R

ABG. VANESSA CAROLINA VELÁSQUEZ RIVERA
SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** la Carta Magna en el artículo 30 menciona: *“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.”;*
- Que,** el artículo 31 ibídem prescribe: *“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.”;*
- Que,** la Constitución en el artículo 66 numeral 26 establece: *“(…) El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas. (…);”;*
- Que,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución prevén que es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales: *“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” y “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;*
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (“COOTAD”) en el artículo 5 determina: *“La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes (…);”;*
- Que,** el literal a) del artículo 87 del COOTAD prevé la facultad normativa del gobierno autónomo descentralizado metropolitano en las materias de su competencia, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;
- Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (“LOOTUGS”) en el artículo 37 determina: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se*

contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.”;

- Que,** el artículo 91 ibídem señala las atribuciones y obligaciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley;
- Que,** el 02 de noviembre de 2022, se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 044 que sustituye el Título I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, publicada en la Edición Especial No. 602 del Registro Oficial, de 11 de noviembre de 2022;
- Que,** la Disposición Transitoria Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 044 dispone que: *“En un término de noventa (90) días contados a partir de la sanción del presente instrumento, la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana expedirá el instructivo técnico para la definición de adosamientos en sectores con formas de ocupación pareada, a ser aplicado por parte de las administraciones zonales”;*
- Que,** la Disposición Derogatoria Cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. 044 manda: *“Deróguese todas las disposiciones normativas de igual o menor jerarquía que se contrapongan con la presente ordenanza”;*
- Que,** con Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-2022-0789-M, de 22 de diciembre de 2022, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana solicitó a las Administraciones Zonales remitir sus aportes para la construcción del instructivo, en cumplimiento a la Disposición Transitoria Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 044;
- Que,** con Memorandos Nros. GADDMQ-AZCA-2022-4298-O, GADDMQ-AZQ-2022-5337-O, GADDMQ-AZMS-2022-3469-O, GADDMQ-AZEE-2023-0005-O, GADDMQ-AZVCH-2023-012-M, GADDMQ-AZT-2023-0333-O, GADDMQ-AZEA-DGT-2023-0076-M, GADDMQ-AZLD-2023-0522-O, de fechas 27 y 30 de diciembre de 2022, 02 y 05 de enero, 28 de febrero, 01 y 02 de marzo de 2023, respectivamente, las Administraciones Zonales remitieron a la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana propuestas para la construcción del instructivo técnico para la definición de adosamientos en sectores con formas de ocupación pareada, que han sido considerados para su construcción;
- Que,** con Oficio Nro. STHV-2023-0328-O de fecha 21 de marzo de 2023, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite los aportes y observaciones para la construcción del instructivo técnico para la definición de adosamientos en sectores con formas de ocupación pareada, que han sido considerados para su construcción;

Que, con Acción de Personal No. 0000017022, el doctor Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo, Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, designó a partir del 01 de octubre de 2021 a la abogada Vanessa Carolina Velásquez Rivera, como Secretaria General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;

En cumplimiento a la atribución que conferida en la Disposición Transitoria Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 044 que sustituye el Título I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito

LA SECRETARIA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

RESUELVE:

EXPEDIR EL INSTRUCTIVO TÉCNICO PARA LA DEFINICIÓN DE ADOSAMIENTOS EN SECTORES CON FORMAS DE OCUPACIÓN PAREADA, A SER APLICADO POR LAS ADMINISTRACIONES ZONALES

Artículo 1.- Objeto. - Este Instructivo determina los adosamientos de inmuebles ubicados en sectores con forma de ocupación pareada (B) del Distrito Metropolitano de Quito, en los que no se encuentren definido.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.- Este Instructivo es de obligatorio cumplimiento para las Administraciones Zonales dentro del ámbito de su circunscripción territorial.

Artículo 3.- Lineamientos. - Para realizar el análisis de los inmuebles que podrán sujetarse a este Instructivo de adosamientos, se considerará los siguientes lineamientos:

- a) El adosamiento se iniciará con orientación hacia el norte a partir del lote ubicado en el extremo superior izquierdo de la manzana en estudio, en sentido horario sin tomar en cuenta si el número de lotes que conforman la manzana es par o impar.
- b) El adosamiento se realizará sólo hacia los retiros laterales, debiendo mantener los retiros frontales y/o posteriores de los lotes, conforme lo determinado en la edificabilidad establecida en la normativa vigente.
- c) El adosamiento no debe sobrepasar los coeficientes establecidos por el Código de Edificabilidad en el PUGS vigente tanto en COS PB y COS Total.

Artículo 4.- Del procedimiento. - Para la aplicación de este Instructivo se seguirá el siguiente procedimiento:

- 1.- El interesado ingresará a la Administración Zonal de la jurisdicción del predio, la solicitud de definición de adosamiento indicando el número del predio.

2.- La Unidad de Gestión Urbana de las Administraciones Zonales realizará el análisis técnico conforme lo establecido en el presente Instructivo e inspección, emitirá un informe técnico que será enviado a la Asesoría Legal de la Administración Zonal.

En el informe se deberá incluir el gráfico en el cual, en aplicación a lo establecido en el presente Instructivo, se define el adosamiento de los lotes de la manzana.

3.- La Asesoría Legal de la Administración Zonal preparará el proyecto de resolución administrativa para ser suscrita por el Administrador Zonal, en la que defina el o los adosamientos, la que además deberá estar debidamente motivada, en aplicación del presente Instructivo y citando los antecedentes y especificaciones técnicas del lote o lotes producto del análisis técnico realizado. En la resolución administrativa, entre otros aspectos, se dispondrá a la Unidad de Gestión Urbana que actualice en el campo “Observaciones” del Informe de Regulación Metropolitana la definición de adosamiento de los lotes de la manzana.

Artículo 5.- Casos Específicos. - Los casos específicos que podrán sujetarse a este Instructivo de adosamientos son los siguientes:

Caso 1: En manzana con lotes pares y lotes esquineros que cumplen con el lote mínimo. El resultado del adosamiento será conforme el Gráfico No. 1:

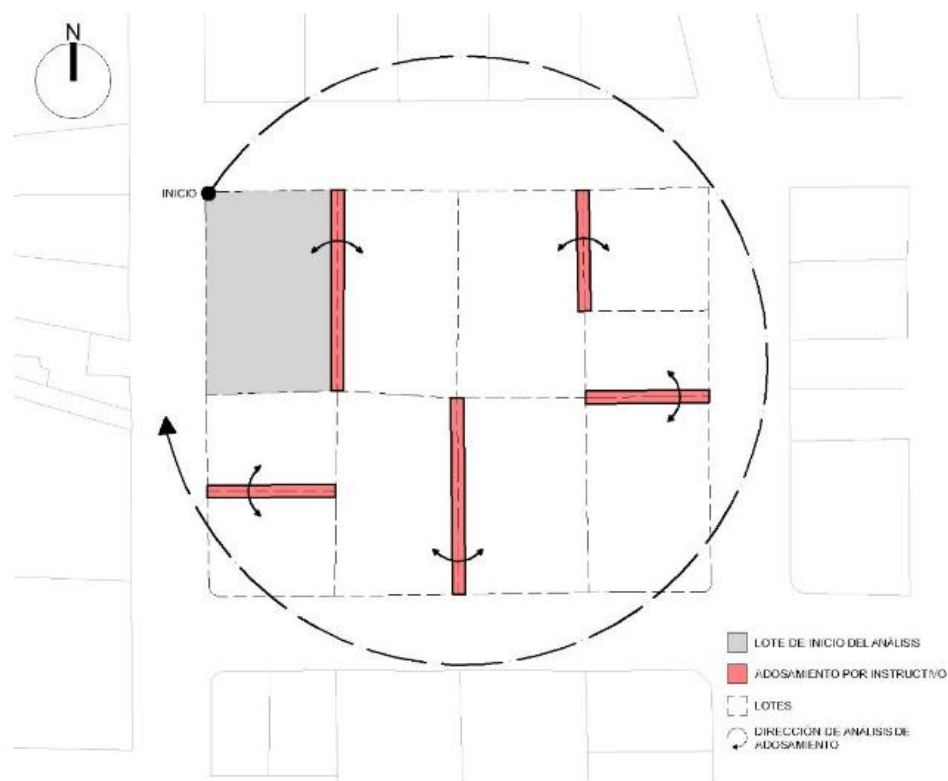
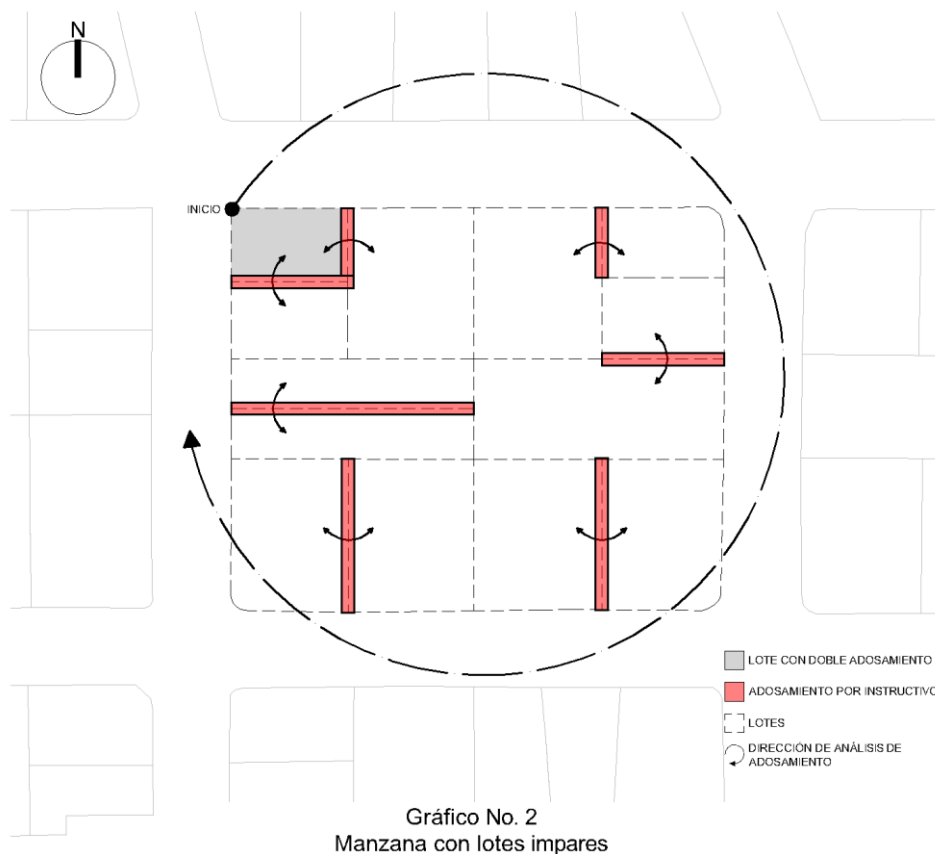


Gráfico No. 1
Manzana con lotes pares

Caso 2: En manzana con lotes impares y lotes esquineros que cumplen con el lote mínimo. El resultado será un lote con doble adosamiento conforme el Gráfico No. 2:



Caso 3: En manzana con lotes esquineros con frente a dos o más vías, cuando el área de los lotes no cumple con el lote mínimo especificado en la edificabilidad vigente conforme consta en Plan de Uso y Gestión de Suelo o en el instrumento de planificación correspondiente, se adosarán a la colindancia del lado mayor del lote, adquiriendo igual derecho el lote colindante, de conformidad a lo establecido en la normativa vigente (actualmente literal b, del numeral 1 del artículo 2266.169 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito); para lo cual se deberá cumplir con lo siguiente:

- Primero, se debe determinar el adosamiento hacia el lado mayor de los lotes que no cumplen con el lote mínimo, obteniendo como resultado el siguiente adosamiento constante en los Gráficos No. 3 y No. 4.



Municipio
de Quito

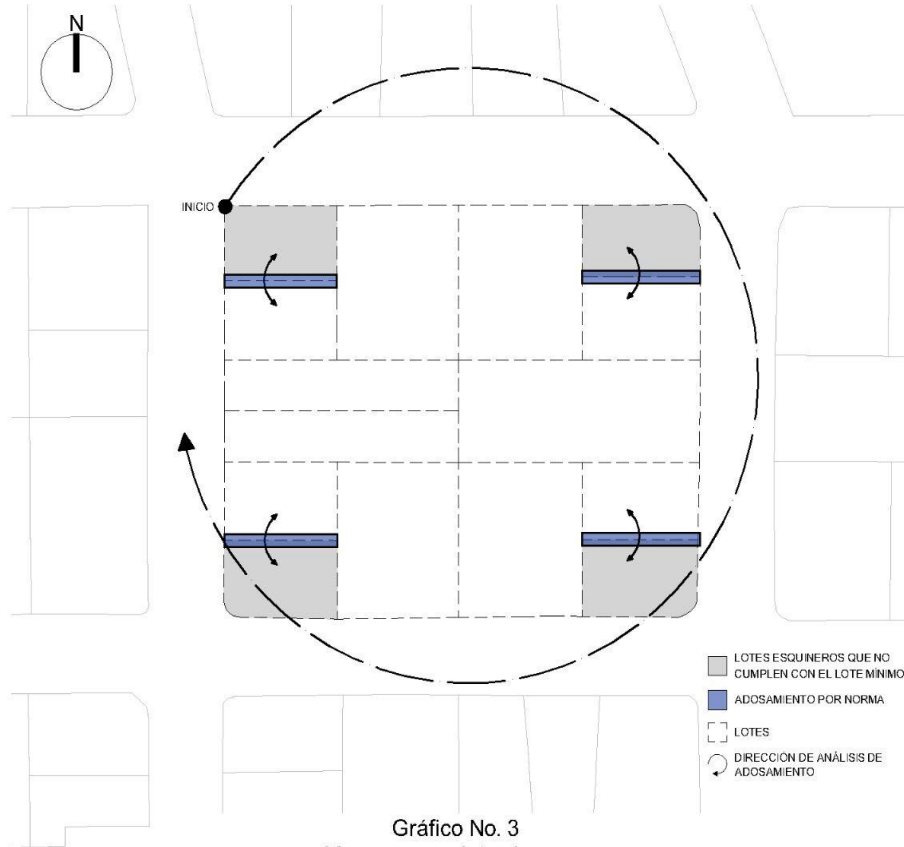


Gráfico No. 3
Manzana con lotes impares

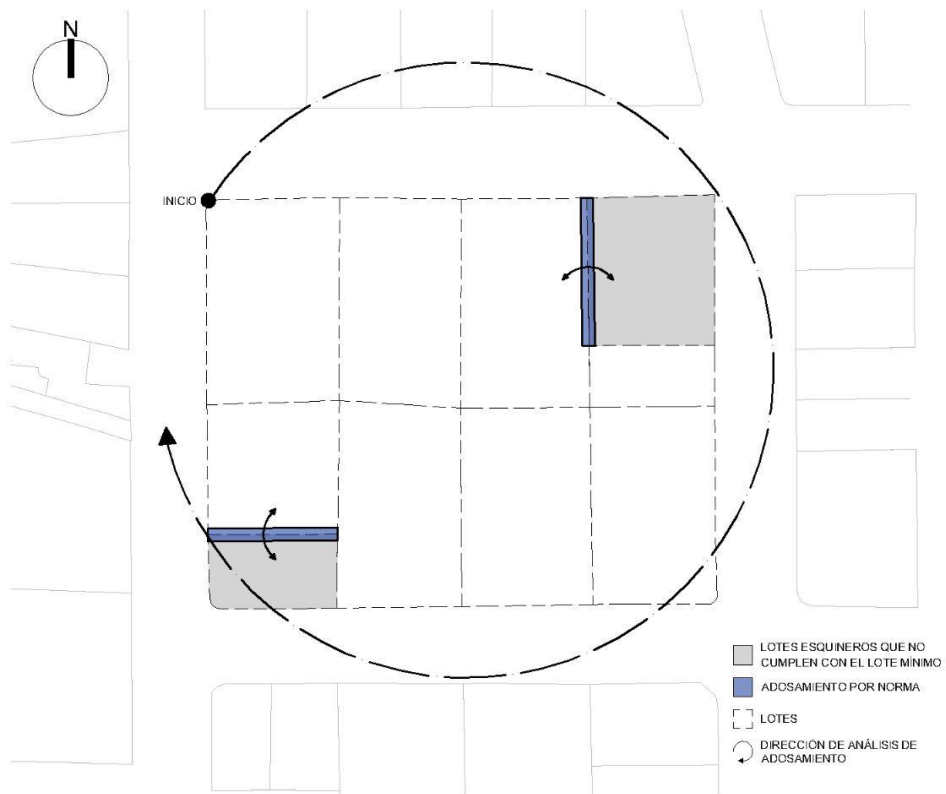


Gráfico No. 4
Manzana con lotes pares

- Segundo, se procederá con el análisis del lote ubicado en el extremo superior izquierdo de la manzana en estudio, en sentido horario, considerando los adosamientos previamente definidos a los lotes esquineros que no cumplen con el lote mínimo. De ser el caso, el o los lotes esquineros en el análisis pueden tener doble adosamiento, en manzanas conformadas por lotes pares o impares, obteniendo como resultado el siguiente adosamiento constante en los Gráficos No. 5 y No. 6:

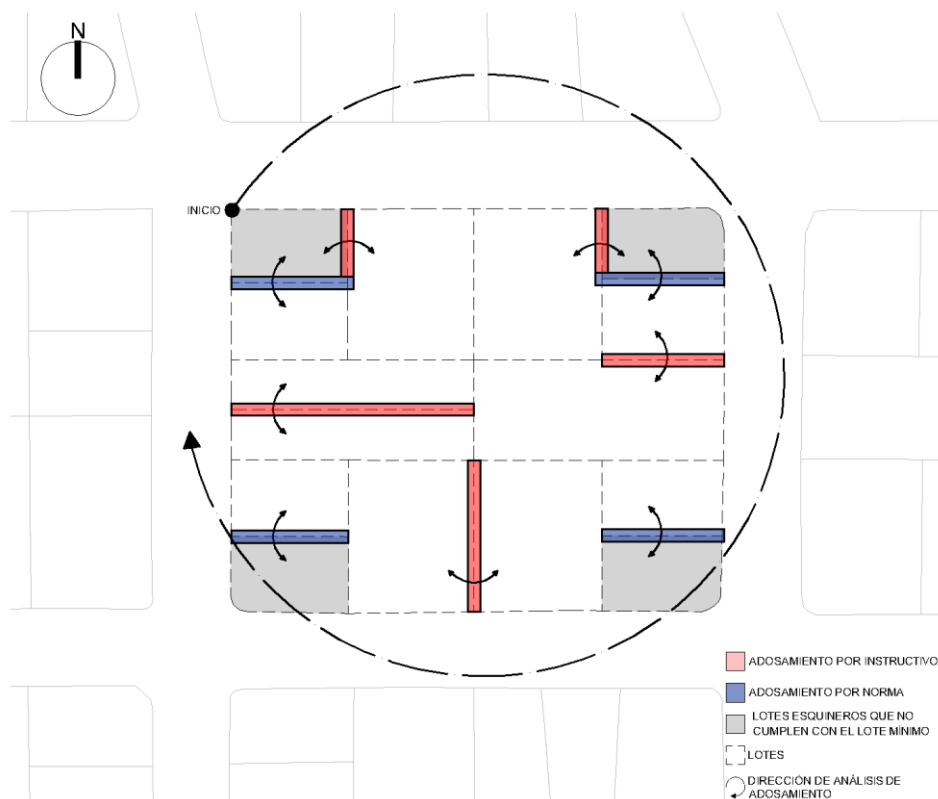


Gráfico No. 5
Manzana con lotes impares

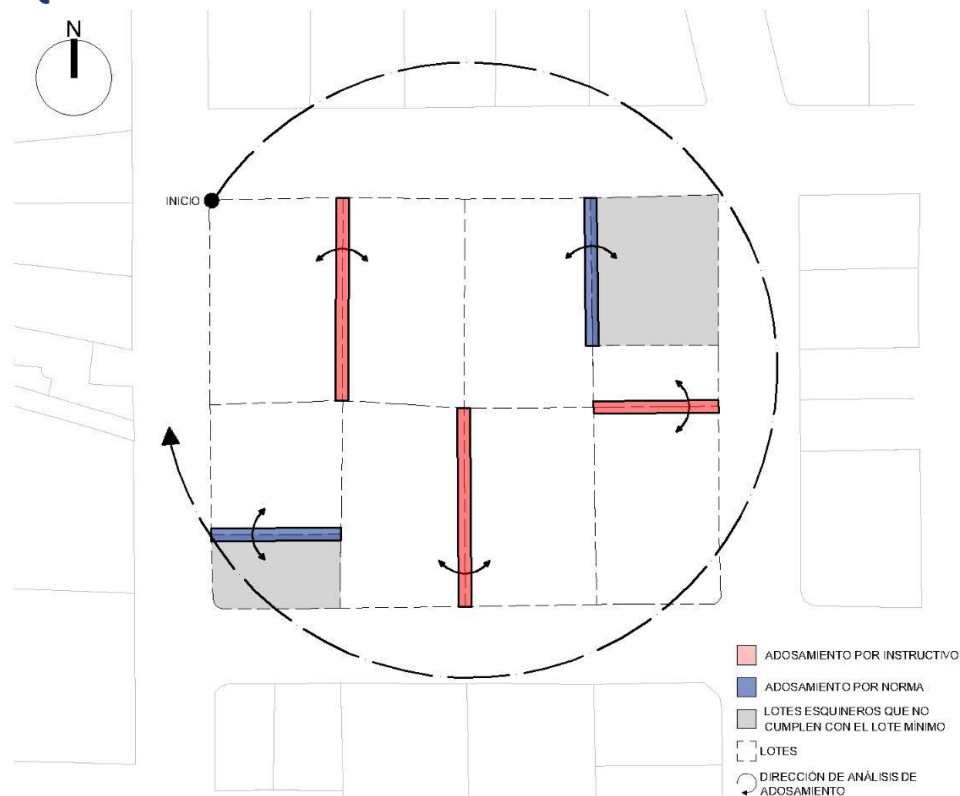
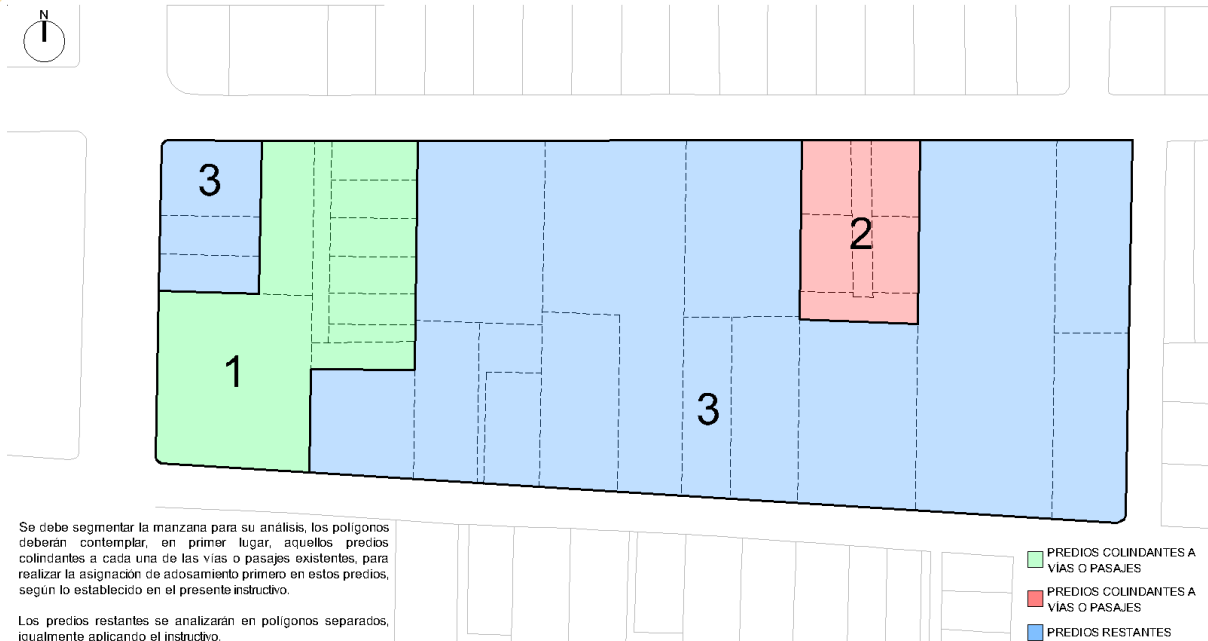


Gráfico No. 6
Manzana con lotes pares

Caso 4: En manzanas en las que existan vías y/o pasajes públicos internos, se procederá para el análisis y definición de los respectivos adosamientos en cuantas instancias sean necesarias, de acuerdo con la cantidad de vías existentes en la manzana, determinando para este fin distintos bloques siguiendo el procedimiento que a continuación se detalla:

- Primero, identificación de vías existentes, considerando que cada vía corresponde a un bloque de análisis. Cada bloque está conformado por los lotes frentistas hacia cada vía, como consta en el Gráfico No. 7:



- Segundo, se realiza el estudio de adosamiento a todos los lotes frentistas hacia la vía y/o pasajes existentes, obteniendo como resultado el siguiente adosamiento constante en los Gráficos No. 8 y No. 9:

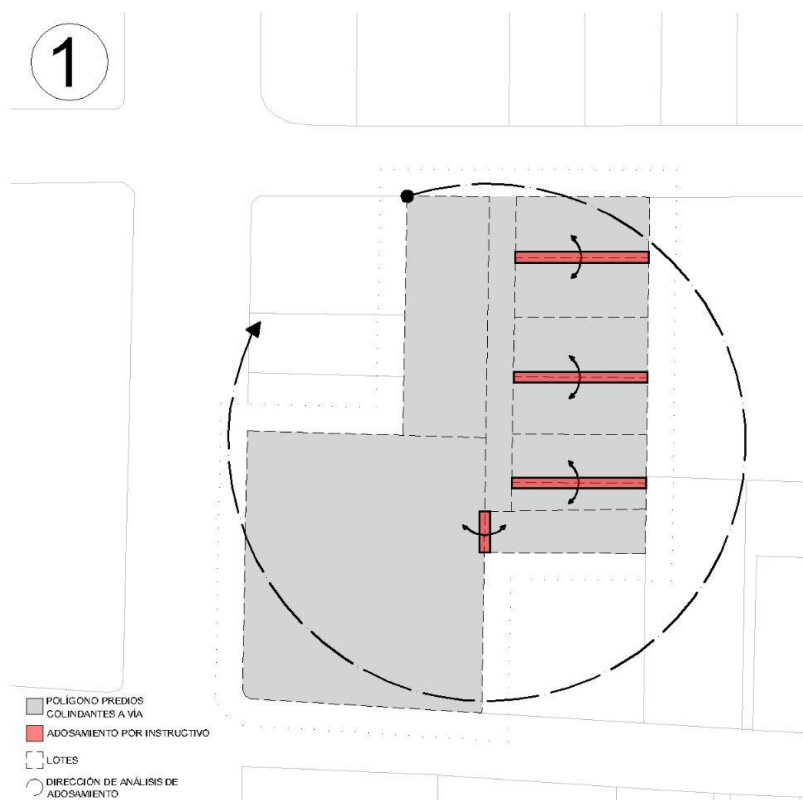


Gráfico No. 8
Manzana con vías interiores - Polígono 1

2

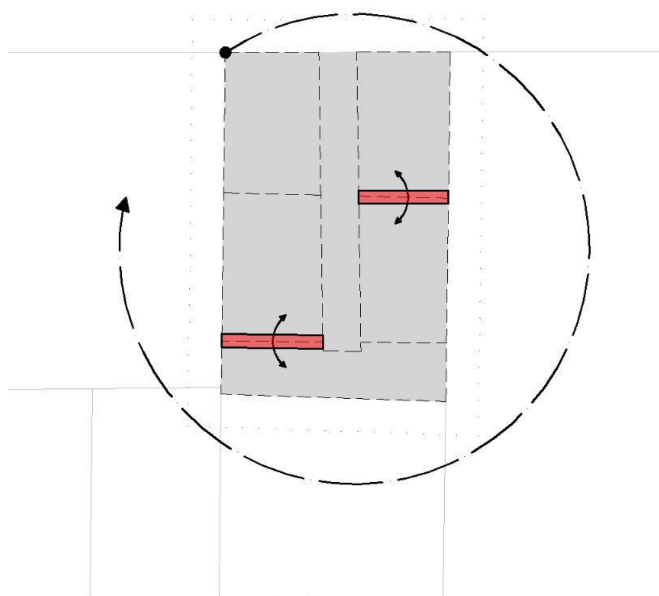


Gráfico No. 9
Manzana con vías interiores - Polígono 2

- Tercero, una vez realizado el estudio de los lotes frentistas a las vías y/o pasajes, se continúa con el estudio de los lotes restantes de la manzana (los mismos que conforman el bloque 3 de análisis), siguiendo lo establecido en los casos 1, 2 o 3 del presente Instructivo. Posterior, se completa la definición de adosamiento, vinculando los lotes del bloque 3 con los lotes pendientes de definición de adosamiento constante en el Gráfico No. 10.

3

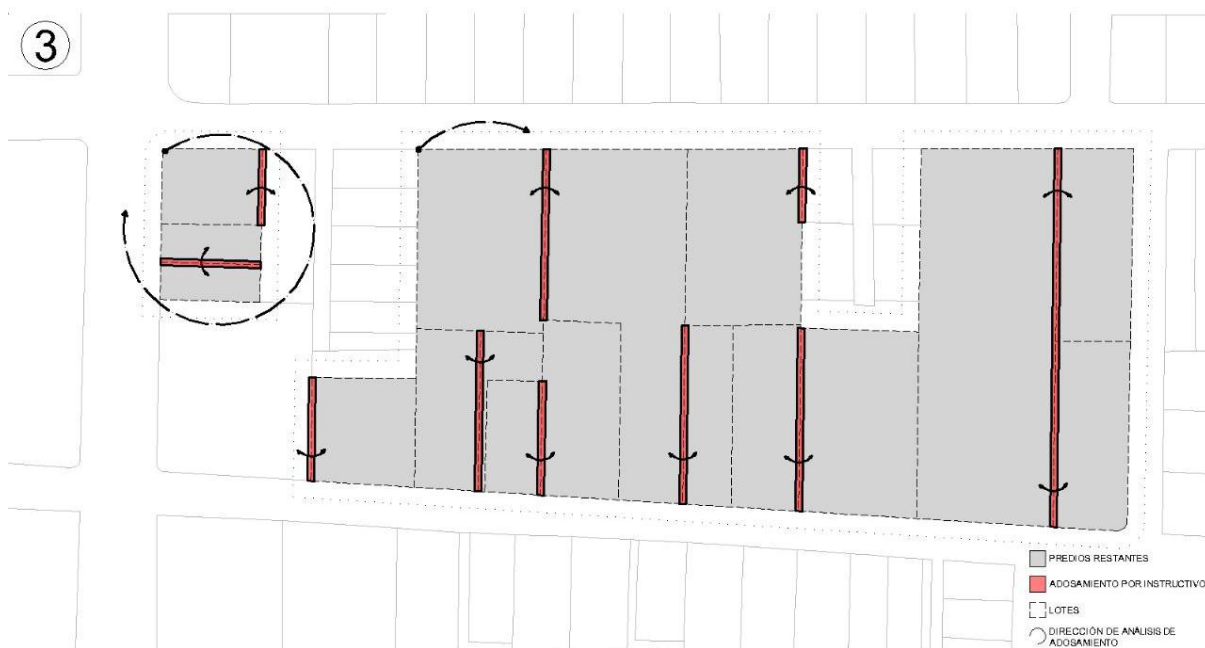


Gráfico No. 10
Manzana con vías internas - Polígonos 3

- Luego del estudio y análisis de los adosamientos de vías interiores y del resto de la manzana tomada como ejemplo, obtenemos como resultado el adosamiento constante en el Gráfico No.11.



Gráfico No. 11
Manzana completa

Caso 5: En lotes que poseen construcciones existentes sin ocupación de retiros, se mantendrá el adosamiento que se determine en el análisis realizado bajo los criterios técnicos del presente Instructivo, el mismo que puede o no ser utilizado por el lote con construcción aislada. El lote colindante podrá adosarse sólo al lindero determinado de acuerdo con el presente Instructivo.

Caso 6: En manzanas en las cuales exista(n) lote(s) con edificaciones que haya(n) obtenido una licencia de reconocimiento de construcción informal, licencia de reconocimiento a la edificación existente, licencias o permisos de construcción previo a la emisión del presente instrumento, se realizará la definición del adosamiento conforme a lo establecido en este Instructivo. Esta definición de adosamiento será aplicable para estos lotes en caso de que se realice un proyecto ampliatorio al previamente aprobado.

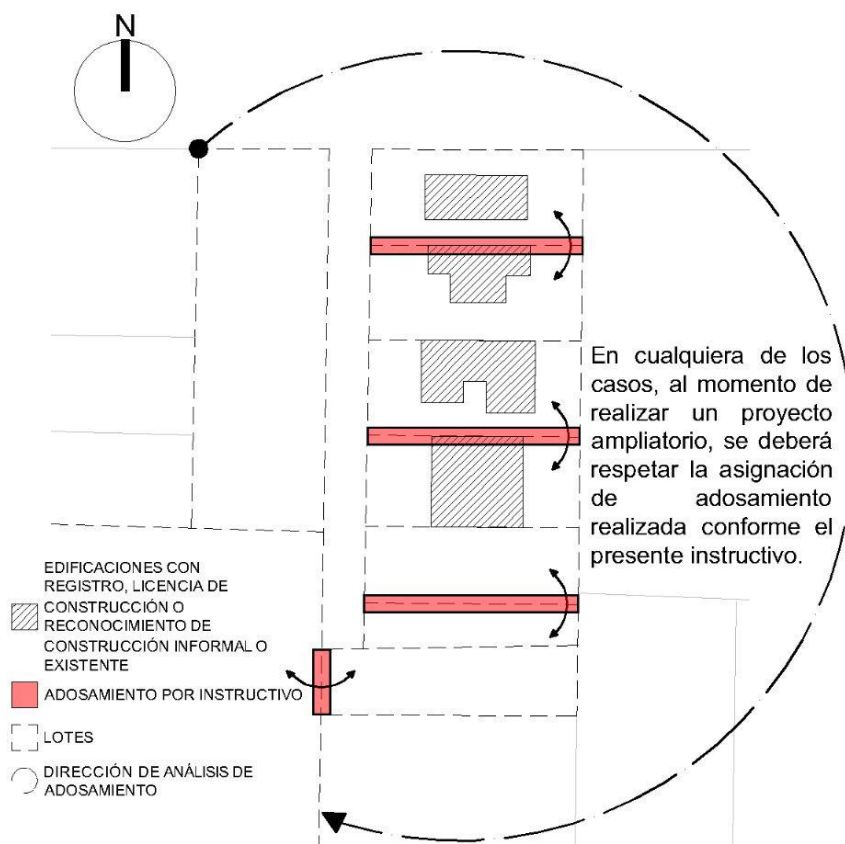


Gráfico No. 12
Adosamiento en caso de construcciones existentes

Caso 7: En lotes con áreas mayores al lote mínimo especificado en la edificabilidad vigente que puedan ser susceptibles de subdivisión, y de hacerlo a futuro, se hará constar en la propuesta de la subdivisión el adosamiento previamente definido por la Administración Zonal mediante resolución administrativa, conforme consta en el Gráfico No. 13.

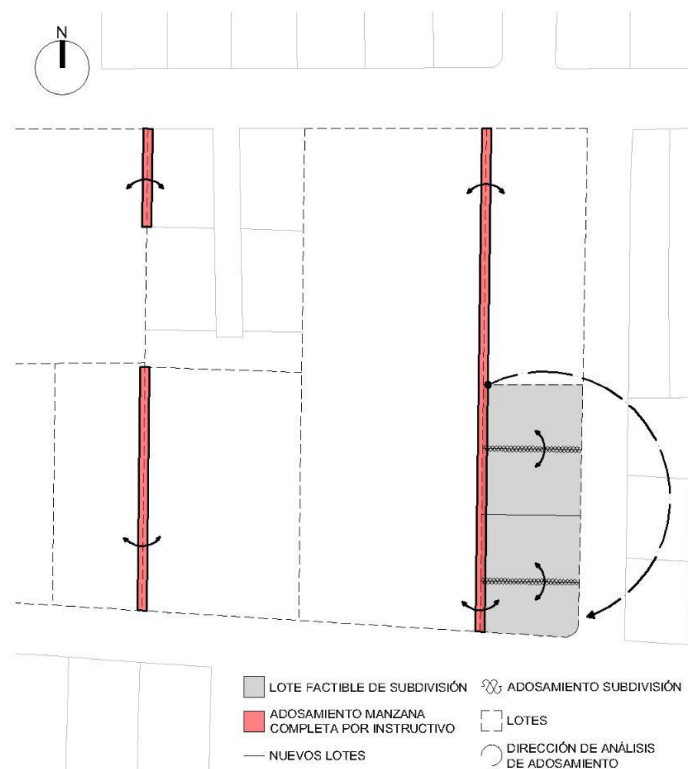


Gráfico No. 13
Adosamiento lotes susceptibles de subdivisión

Posterior a la aprobación de la subdivisión, se solicitará a la Administración Zonal la definición de adosamiento en los lotes resultantes del fraccionamiento. Este análisis no modificará la definición de adosamiento previamente emitida sobre el lote global.

Si por la configuración de la propuesta de subdivisión del lote global, alguno de los retiros establecidos previamente pasa a ser retiro posterior de uno de los nuevos lotes producto de la propuesta de subdivisión, bajo ningún concepto este retiro podrá ser ocupado.

Artículo 6.- Actualización y notificación.- Las Administraciones Zonales actualizarán el contenido de la resolución expedida en el campo de observaciones del IRM a través del Sistema Urbano de Información Metropolitano (SUIM) ingresando la orientación del adosamiento de todos los lotes de la manzana de la cual se emitió la respectiva resolución.

Adicionalmente, las Administraciones Zonales notificarán en el plazo de 2 días, la resolución administrativa de definición de adosamiento, a la entidad responsable del territorio hábitat y vivienda, a fin de que proceda con la actualización en la base de datos del PUGS.

Así mismo, hasta los cinco (05) primeros días de cada mes, las Administraciones Zonales remitirán las resoluciones de adosamiento emitidas en el mes inmediato anterior, en caso de existir, a la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana para su registro y control.

Artículo 7.- Encárguese a la Dirección Metropolitana de Coordinación de Gestión en el Territorio de la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana la

difusión y publicación de este Instructivo en la página web de la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; y, en las Administraciones Zonales.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. – Incorpórese como parte integrante de esta resolución los denominados:

Anexo 1: Gráfico No. 1

Anexo 2: Gráfico No. 2

Anexo 3: Gráfico No. 3

Anexo 4: Gráfico No. 4

Anexo 5: Gráfico No. 5

Anexo 6: Gráfico No. 6

Anexo 7: Gráfico No. 7

Anexo 8: Gráfico No. 8

Anexo 9: Gráfico No. 9

Anexo 10: Gráfico No. 10

Anexo 11: Gráfico No. 11

Anexo 12: Gráfico No. 12

Anexo 13: Gráfico No. 13

Segunda. - Se dispone a la Dirección Metropolitana de Coordinación de Gestión en el Territorio de la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, notifique la presente resolución a las Administraciones Zonales y a la entidad encargada del territorio hábitat y vivienda.

Disposición Final. - Esta resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción.

**Dado en la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana.-
Distrito Metropolitano de Quito, a los 29 días del mes de marzo de 2023.**

ABG. VANESSA CAROLINA VELÁSQUEZ RIVERA
**SECRETARIA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANA DE QUITO**