

Informe No. IC-O-2017-151

**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

- 1.1. En sesión ordinaria realizada el 10 de octubre de 2016, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición formulada por el Arq. Jacobo Herdoiza, en calidad de Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, en la que solicita la aprobación del proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0266, sancionada el 13 de julio de 2012, mediante la cual el Concejo Metropolitano de Quito aprobó la Urbanización denominada "Cerros de Cumbayá", ubicada en el predio No. 608045 de la parroquia de Cumbayá.
- 1.2. En sesión ordinaria realizada 15 de febrero de 2017, el Concejo Metropolitano de Quito, conoció en primer debate el proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0266, sancionada el 13 de julio de 2012.
- 1.3. En sesión ordinaria de 23 de febrero de 2017, el Concejo Metropolitano de Quito suspendió el tratamiento en segundo debate del proyecto de ordenanza en referencia y resolvió devolver el mismo a la Comisión de Uso de Suelo, a fin de que se realice una revisión pormenorizada del expediente.
- 1.4. Mediante Oficio No. STHV-DMGT-01046 de 07 de marzo de 2017, a fojas 654-655, el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión del Territorio de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite el informe de delimitación de zonificación respecto a todos los lotes que conforman la urbanización "Cerros de Cumbayá".

1.5. En atención al oficio No. SG 0983, de fecha 11 de abril de 2017, mediante el cual por disposición del presidente de la Comisión de Uso de Suelo, se solicita un informe sobre “la posibilidad de subdividir un lote producto de una subdivisión para la Urbanización Cerros de Cumbayá, y de ser el caso, se indique si esta subdivisión requiere o no el aporte de áreas verdes”, el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión del Territorio de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, mediante Oficio No. STHV-DMGT-02376 de 12 de mayo de 2017, a fojas 658-659, en su parte pertinente señala:

*“(…) De acuerdo a los planos presentados para su aprobación, en el Proyecto Modificadorio de la Urbanización Cerros de Cumbayá, los lotes propuestos, que se conformarían al fraccionar el lote 1 de esta Urbanización cumplen con las reglas técnicas vigentes; por consiguiente es factible el incremento de los lotes propuestos en esta urbanización.*

*La Urbanización Cerros de Cumbayá, aprobada mediante Ordenanza No. 266 de 13 de julio de 2012, cumplió con la contribución de áreas verdes y comunitarias en aplicación de la normativa vigente a la fecha de aprobación; por tanto de conformidad con lo determinado en el Artículo No. 424 del COOTAD, sustituido en la Disposición Reformatoria Primera, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, las áreas verdes y comunitarias deberán ser entregadas una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano como bienes de dominio y uso público, en el presente caso el promotor de la Urbanización Cerros de Cumbayá contribuyó con el aporte de áreas verdes y comunales según consta de la Ordenanza No. 266 por lo que no procede una segunda contribución. (...)”*

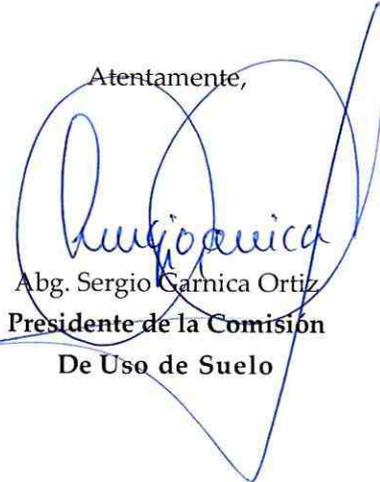
1.6. En sesión ordinaria realizada el 12 de junio de 2017, la Comisión de Uso de Suelo, analizó las observaciones presentadas en primer debate por parte de los señores concejales sobre el proyecto de ordenanza en mención, sistematizando aquellas que consideró pertinentes.

## 2.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 12 de junio de 2017, sobre la base del informe No. STHV-DMGT-01046 de 07 de marzo de 2017 y Oficio No. STHV-DMGT-02376 de 12 de mayo de 2017 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con fundamento en los artículos 57 literal a) y 87 literal a), 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, de 31 de mayo de 2014; emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria a la Ordenanza No. 266, de 13 de julio de 2012, con la que se aprueba la Urbanización denominada “Cerros de Cumbayá”.

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,



Abg. Sergio Carnica Ortiz  
Presidente de la Comisión  
De Uso de Suelo



Sr. Jorge Albán  
Concejal Metropolitano



Sr. Marco Ponce  
Concejal Metropolitano

Secretaría General del Concejo			
Elaborado por:	Abg. Yessenia Venegas	Asesora Legal de la Secretaría	
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión	
Revisado por:	Abg. Jaime Morán Paredes	Prosecretario del Concejo	

Fecha: 14-06-2017

(2013-044296)



**ORDENANZA No.****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, numeral 1, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

El literal v) del artículo 87, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en lo que respecta de las atribuciones del Concejo Metropolitano prevé la de regular y controlar el uso de suelo en el territorio del Distrito Metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

La Municipalidad, a través de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, ha recibido la petición para la reforma de la Ordenanza No. 266, de 13 de julio de 2012, on la que se aprobó la Urbanización Cerros de Cumbayá, en el predio No. 608045, clave catastral No. 10512-08-004, ubicado en el sector Santa Lucía Alto, barrio Cebollar, parroquia Cumbayá, en función de realizar modificaciones técnicas relacionadas con las áreas del proyecto, sus vías, linderos de las áreas verdes y del área de equipamiento comunal, así como del plazo para la ejecución de las obras.

**ORDENANZA No.****EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe No. IC-O-2016-228, de 10 de octubre de 2016, emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

**CONSIDERANDO:**

- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") establece que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;
- Que,** el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;
- Que,** los literales a) y x) del artículo 57, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), respecto de las atribuciones del concejo municipal, establece: "*a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y, (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; (...)*";
- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la emisión de ordenanzas municipales;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo control sobre el mismo;
- Que,** la decisión, mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, le corresponde al Concejo Metropolitano;

**ORDENANZA No.**

- Que,** mediante Ordenanza No. 0266, de 13 de julio de 2012, el Concejo Metropolitano de Quito, aprueba La Urbanización denominada "Cerros de Cumbayá", protocolizada en la Notaria Tercera el 25 de julio de 2012 e inscrita el 24 de octubre del mismo año;
- Que,** con oficio de fecha 28 de mayo de 2015, el señor Pedro Ortiz Reinoso, Gerente General de FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso, fiduciaria de Fideicomiso Cerros de Cumbayá, conjuntamente con el Dr. Manolo Suárez Tapia, solicitan se continúe con el procedimiento para la modificatoria de la Ordenanza No. 266, para lo cual adjunta nombramiento del Representante Legal de la Fiduciaria, certificado de gravámenes actualizado del lote No. 1 de propiedad de Fideicomiso Cerros de Cumbayá y los planos actualizados con las modificaciones del proyecto;
- Que,** mediante oficio No. 3478 de 22 de julio de 2015, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite criterio técnico favorable para la reforma de la Ordenanza 0266 de 13 de julio de 2013;
- Que,** mediante oficio, referencia Expediente No. 00008 de 30 de diciembre de 2015, Procuraduría Metropolitana, emite su criterio legal favorable respecto de la referida reforma.

**En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en el artículo 240 y artículo 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador; 57, literales a), y x) y 87, literales a) y v) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito. o**

**EXPIDE LA SIGUIENTE:****ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 266, DE 13 DE JULIO DE 2012, CON LA QUE SE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DENOMINADA "CERROS DE CUMBAYÁ"**

**Artículo 1.-** Modifíquese la posición del tercer redondel ubicado en la calle A, adyacente al lote 1 y al área de equipamiento, de modo tal que el centro del redondel se desplaza de norte a sur 3,65 m.; y, de oeste a este 2,10 m.

**ORDENANZA No.**

**Artículo 2.-** Conforme el plano adjunto, el lote No. 1 previsto en la Ordenanza No. 266, se divide en siete lotes: 1, 31, 32, 33, 34, 35 y 36

**Artículo 3.-** Créase una vía como prolongación de la calle A, desde el tercer redondel, para acceder a los seis lotes incrementados con las siguientes especificaciones:

- Sección de la vía: 14.00 m
- Calzada: 8.00 m
- Aceras: 3.00 m c/u

El área de la vía creada es de 1.665,00 m<sup>2</sup>

**Artículo 4.-** Sustitúyanse las áreas generales de la Urbanización Cerros de Cumbayá, constantes en el artículo 1 de la Ordenanza No. 266, por las siguientes:

<i>Área útil de lotes:</i>	40.216,00 m <sup>2</sup>	} (1665 -) (1665 +)
<i>Área de vías:</i>	10.619,35 m <sup>2</sup>	
<i>Área verde comunal:</i>	4.245,34 m <sup>2</sup>	
<i>Área de Equipamiento:</i>	1.264,00 m <sup>2</sup>	
<i>Área de afectación vial:</i>	5.425,45 m <sup>2</sup>	
<i>Área de protección ecológica:</i>	75.418,73 m <sup>2</sup>	
<i>Área de terreno:</i>	137.188,87 m <sup>2</sup>	
<i>Número de lotes:</i>	36"	

**Artículo 5.-** Sustitúyase los linderos del área verde y del área de equipamiento comunal constantes en el artículo 2 de la Ordenanza No. 266, por las siguientes:

**"Área Verde:**

- Norte:** 134,31 m con Área de Protección Ecológica
- Sur:** 29,63 m con lote 28
- 29,25 m con lote 29
- 28,50 m con lote 30
- 30,38 m con calle interior

**ORDENANZA No.**

<i>Este:</i>	15,56 m con lote 27
	43,42 m con lote 30
<i>Oeste:</i>	57,83 m con Área Verde Comunal
<i>Área de Equipamiento Comunal</i>	
<i>Norte:</i>	23,64 m con Área de Protección Ecológica
<i>Sur:</i>	31,87 m con calle interior
<i>Este:</i>	57,83 m con Área Verde Comunal
<i>Oeste:</i>	51,98 m con Lote 31"

**Artículo 6.-** Sustitúyase el artículo 5 de la Ordenanza No. 266, por el siguiente:

*"Artículo 5.- Plazo para ejecución de las obras.- De acuerdo al proyecto modificadorio presentado por el propietario de la Urbanización Cerros de Cumbayá, el plazo para la ejecución de las obras por concepto de la vía creada será de 5 meses, contados a partir de la sanción de la modificatoria de la Ordenanza No. 0266."*

**Artículo 7.-** Sustitúyase el artículo 4 de la Ordenanza No. 266, por el siguiente:

*"Artículo 4.- De la garantía.- De conformidad al Memorando No. DMGT-065-2016 de 27 de abril de 2016, suscrito por el Coordinador Técnico de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, adjunto al expediente, se establece un valor de USD 43,14, al costo unitario del metro cuadrado de área útil en obras por la vía creada; en tal razón, el propietario de la urbanización, deberá presentar una garantía por el valor de USD 71.828,10."*

**Disposición final.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxx de 2017.

Abg. Eduardo Del Pozo  
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. Diego Cevallos Salgado  
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

**ORDENANZA No.****CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xx de xxxx y xx de xxxx de 2017.- Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

Dr. Mauricio Rodas Espinel

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

DSCS

SECRETARÍA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO  
QUITO  
ALCALDÍA

RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS  
HORA: 16:01  
07 MAR 2017  
NÚMERO DE HOJA: 2

*Procesos de Uso de Suelo*  
*7/3/2017*

SECRETARÍA DE TERRITORIO  
-7 MAR 2017  
ALCALDÍA

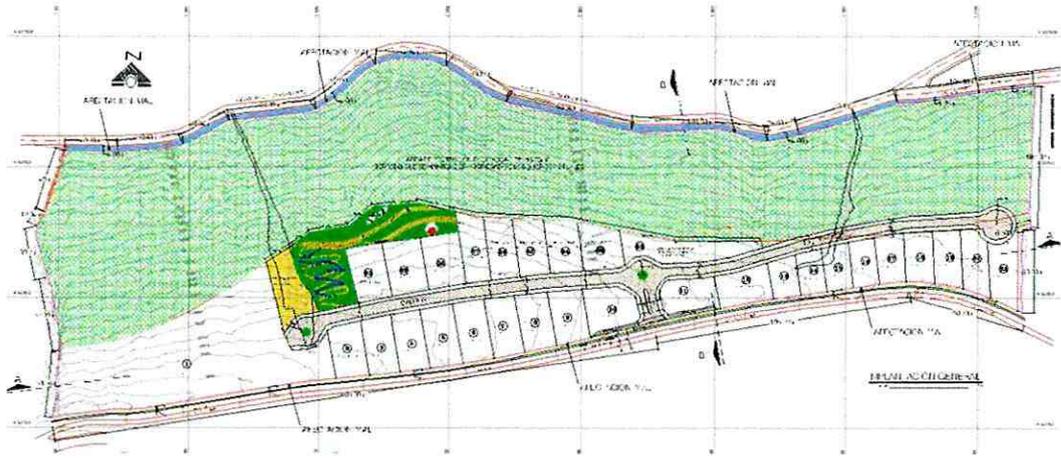
Quito  
Oficio N° STHV-DMGT-, 1046  
Referencia: GDOC-2017-026544

Abogado  
Sergio Garnica Ortiz  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO**  
Presente

Señor Presidente:

En atención al Oficio No. 0100-SGO-CMQ-2017 del 22 de febrero de 2017 mediante el cual solicita se remita un informe de delimitación de zonificación respecto a todos los lotes que conforman la Urbanización "Cerros de Cumbayá", y adicionalmente una imagen que permita visualizar claramente la superposición de todos los lotes respecto a las zonificaciones que se aplican en esta urbanización, indico lo siguiente:

Con Ordenanza No. 0266 del 18 de julio de 2012 el Concejo Metropolitano de Quito aprobó la Urbanización "Cerros de Cumbayá" a desarrollarse en el predio No. 608045, conformada por 30 lotes.

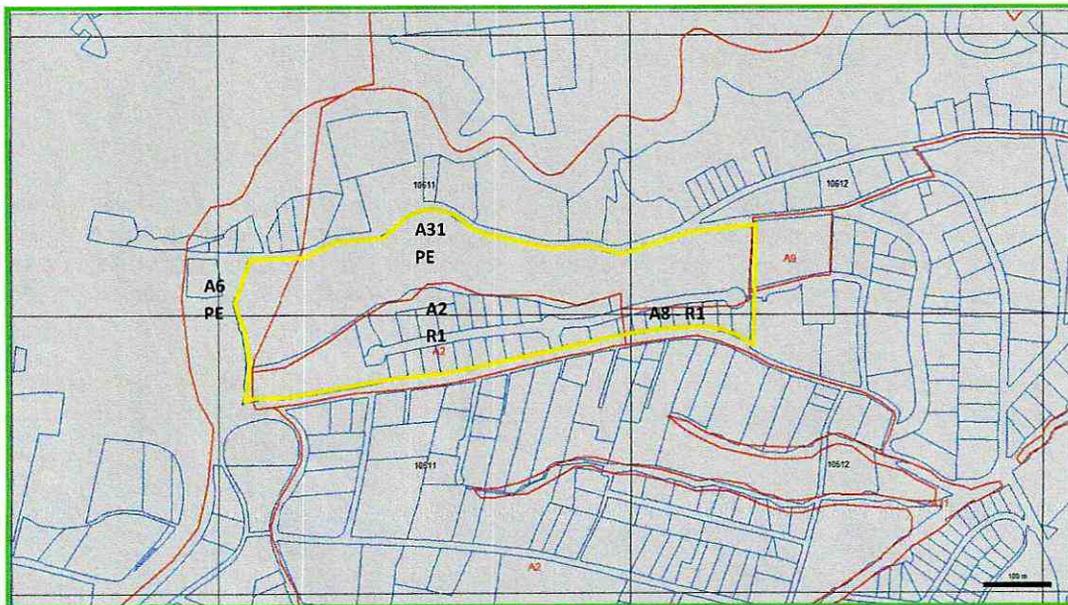


CUADRO DE AREAS	
AREA UTIL DE LOTES	41 881,00 m2
AREA DE CALLES Y ACERAS	8 954,35m2
AREA VERDE COMUNAL	4 245,34 m2
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL	1 264,00 m2
AREA DE AFECTACION VIAL	5 425,45 m2
AREA DE PROTECCION ECOLOGICA (TERRENO QUE SE MANTIENE EN PROPIEDAD DE LOS DUEÑOS ACTUALES)	75.418,73m2
AREA DEL TERRENO:	137.188,87m2
NUMERO DE LOTES:	30



...2...

Las zonificaciones vigentes del predio en el año 2010 eran A8(A603-35), A2(A1002-35) y A31(50000-0), con usos de suelo Residencial baja densidad (R1) y Protección Ecológica/Áreas Naturales (PE), respectivamente.



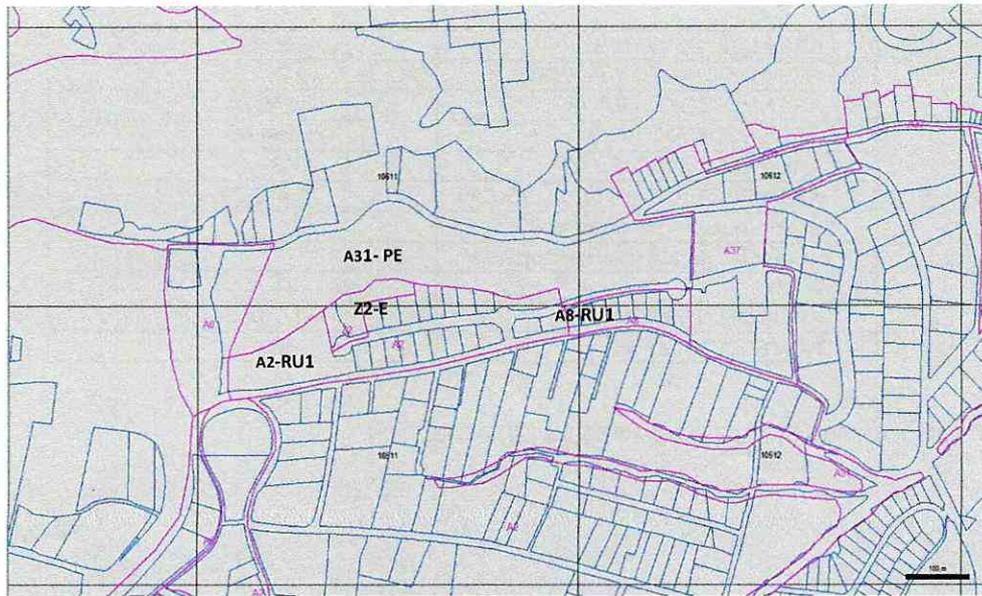
Posteriormente proponen la reforma a la Ordenanza No. 266 antes citada, para modificar la implantación del redondel, la prolongación de la calle "A" y subdividir el lote No. 1 (predio No. 3031528), que tiene un área de 12.583,00 m<sup>2</sup>, en siete lotes que cumplen con el lote mínimo (1.000,00 m<sup>2</sup>) establecido por la zonificación vigente.

LOTE No. 1 - APROBADO

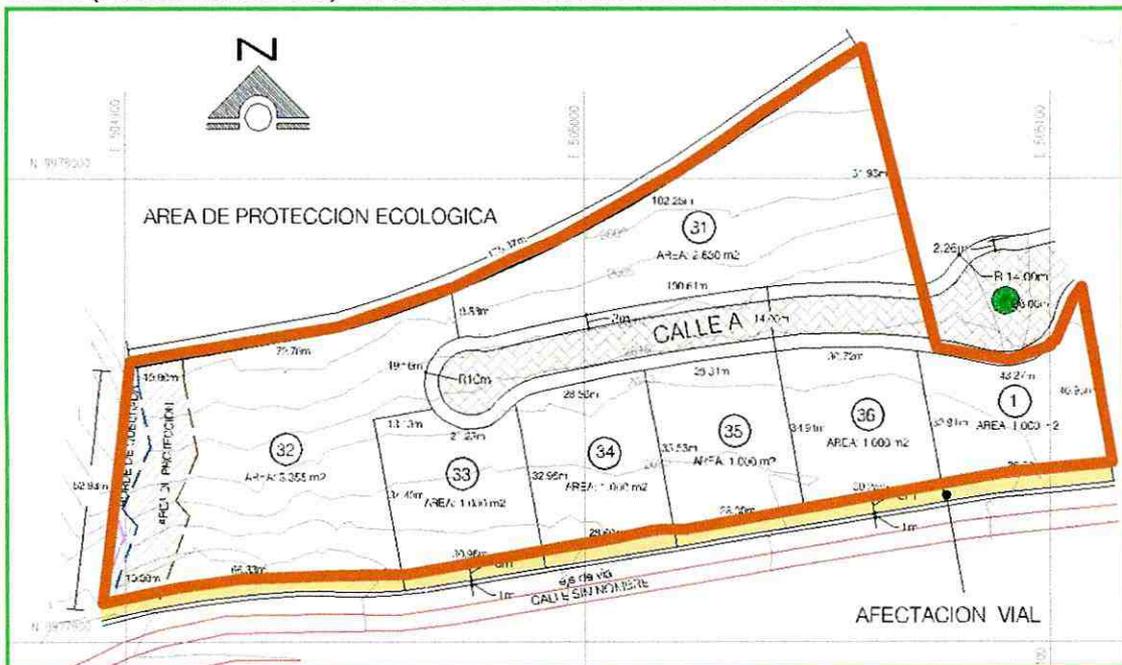


...3...  
Ref. GDOC-2017-026544

La zonificación del predio a subdividir (Lote 1), de acuerdo al PUOS vigente (Ordenanza No. 127), es A2(A1002-35) y A31(PQ), con usos de suelo: Residencial urbano 1 (RU1) y Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN), respectivamente.



LOTE 1 (PREDIO No. 3031528) – PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN EN 7 LOTES



García Moreno N2-57 y Sucre. Teléf.: 593-2) 3952300. Portal Web: [www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)



...4...

El Cuadro de Áreas con la modificatoria propuesta sería el siguiente:

CUADRO DE AREAS			
AREA UTIL DE LOTES		40.216,00	
AREA DE CALLES Y ACERAS		10.619,35	
AREA VERDE COMUNAL		4.245,34	
AREA EQUIPAMIENTO		1.264,00	
AREA AFECTACION VIAL		5.425,45	
AREA PROTECCION ECOLOGICA		75.418,73	
(terreno que se mantiene en propiedad de los dueños actuales)			
AREA DEL TERRENO		137.188,87	
NUMERO DE LOTES		36	

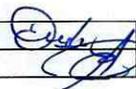
Particular que comunico para los fines consiguientes.

Atentamente,



Arq. Hugo Chacón Cobo

**Director Metropolitano de Gestión Territorial**  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Elaborado:	Arq. Elizabeth Ortiz		2017-03-01
Revisado:	Arq. Carlos Quezada		

659

*Handwritten signatures and notes:*  
Causa No. 17  
Oficio de Sucre  
Alcalde

Quito **12 MAY 2017**  
Oficio STHV – DMGT – 2376  
GDOC: 2013-044296

Abogado  
**Sergio Garnica Ortiz**  
PRESIDENTE DE LA COMISION DE USO DE SUELO  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO  
Presente

Señor Presidente:

En atención al Oficio No. SG 0983, de fecha 11 de abril de 2017, ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el 12 de abril de 2017, mediante el cual solicita "se remita un informe respecto a la posibilidad de subdividir un lote producto de una subdivisión para la Urbanización Cerros de Cumbayá, y de ser el caso, se indique si esta subdivisión requiere o no el aporte de áreas verdes," indico lo siguiente:

**ANTECEDENTES**

- La Urbanización Cerros de Cumbayá fue aprobada mediante Ordenanza N° 266 de 13 de julio de 2012, en base a la normativa y reglas técnicas vigentes en esa fecha, con las siguientes Especificaciones Técnicas:

No. de lotes:	30
Área útil de lotes:	41.881,00 m <sup>2</sup>
Área de vías:	8.954,35 m <sup>2</sup>
Área verde comunal:	4.245,34 m <sup>2</sup>
Área de Equipamiento:	1.264,00 m <sup>2</sup>
Área de afectación vial:	5.425,45 m <sup>2</sup>
Área de protección ecológica:	75.418,73 m <sup>2</sup>
Área del terreno:	137.188,87 m <sup>2</sup>

- Con fecha 05 de abril de 2013, el Ing. Mario Hidalgo R., Apoderado Especial de la Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles Fiduciaria del Fideicomiso Cerros de Cumbayá solicita la Modificación a la Ordenanza Metropolitana N° 266 de 13 de julio de 2012, con las siguientes Especificaciones Técnicas:

No. de lotes:	36
Área útil de lotes:	40.216,00 m <sup>2</sup>
Área de vías:	10.619,35 m <sup>2</sup>
Área verde comunal:	4.245,34 m <sup>2</sup>
Área de Equipamiento:	1.264,00 m <sup>2</sup>
Área de afectación vial:	5.425,45 m <sup>2</sup>
Área de protección ecológica:	75.418,73 m <sup>2</sup>
Área del terreno:	137.188,87 m <sup>2</sup>



*Handwritten signature*

Las modificaciones propuestas incluyen:

- Desplazamiento del centro del tercer redondel, que se encuentra adyacente al lote N° 1, calle A y área de equipamiento, por razones de estabilidad.
- Implementación de una vía desde el tercer redondel, para acceder a los lotes incrementados.
- Incremento del número de lotes, para lo cual se divide el lote N° 1 en 7 lotes (numerados 1, 31, 32, 33, 34, 35 y 36).

#### **BASE LEGAL:**

- El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Registro Oficial N° 303 de 19 de octubre de 2010, vigente a la fecha de emisión de la Ordenanza N° 0266 que aprobó la Urbanización Cerros de Cumbayá, establecía:

**Art. 424.- Porcentaje del área verde fraccionada.-** *En toda urbanización y fraccionamiento del suelo, se entregará a la municipalidad, mínimo el diez por ciento y máximo el veinte por ciento calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales. Tales bienes de dominio y uso públicos no podrán ser cambiados de categoría. Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica.*

- El artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), sustituido en la Disposición Reformatoria Primera, de en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en lo que respecta a las áreas verdes públicas, textualmente señala:

*"Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. (...)"*

#### **CONCLUSIONES**

1. La Urbanización Cerros de Cumbayá cumplió con la contribución de áreas verdes y de equipamiento comunal en aplicación de la normativa vigente a la fecha de aprobación.
2. El requerimiento del Administrado es la modificatoria de la Ordenanza N° 0266 de 13 de julio de 2012, como se detalla anteriormente, y no corresponde únicamente a la autorización del fraccionamiento de un lote.
3. La propuesta de la modificatoria de la Ordenanza N° 0266 que aprobó la Urbanización Cerros de Cumbayá, es un acto voluntario, la misma que cuenta con la aceptación de todos los propietarios de los lotes que conforman la Urbanización Cerros de Cumbayá.

#### **CRITERIO TÉCNICO**

En base a la normativa y reglas técnicas precitadas, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda le manifiesta:

De acuerdo a los planos presentados para su aprobación, en el Proyecto Modificatorio de la Urbanización Cerros de Cumbayá, los lotes propuestos, que se conformarían al fraccionar el lote 1 de esta Urbanización cumplen con las reglas técnicas vigentes; por consiguiente es factible el incremento de los lotes propuestos en esta urbanización.

La Urbanización Cerros de Cumbayá, aprobada mediante Ordenanza N° 266 de 13 de julio de 2012, cumplió con la contribución de áreas verdes y comunitarias en aplicación de la normativa vigente a la fecha de aprobación; por tanto, de conformidad con lo determinado en el Artículo N° 424 del COOTAD, sustituido en la Disposición Reformatoria Primera, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, las áreas verdes y comunitarias deberán ser entregadas por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público, y en el presente caso el promotor de la Urbanización Cerros de Cumbayá contribuyó con el aporte de áreas verdes y comunales según consta en la Ordenanza N° 266, por lo que no procede una segunda contribución.

Atentamente,



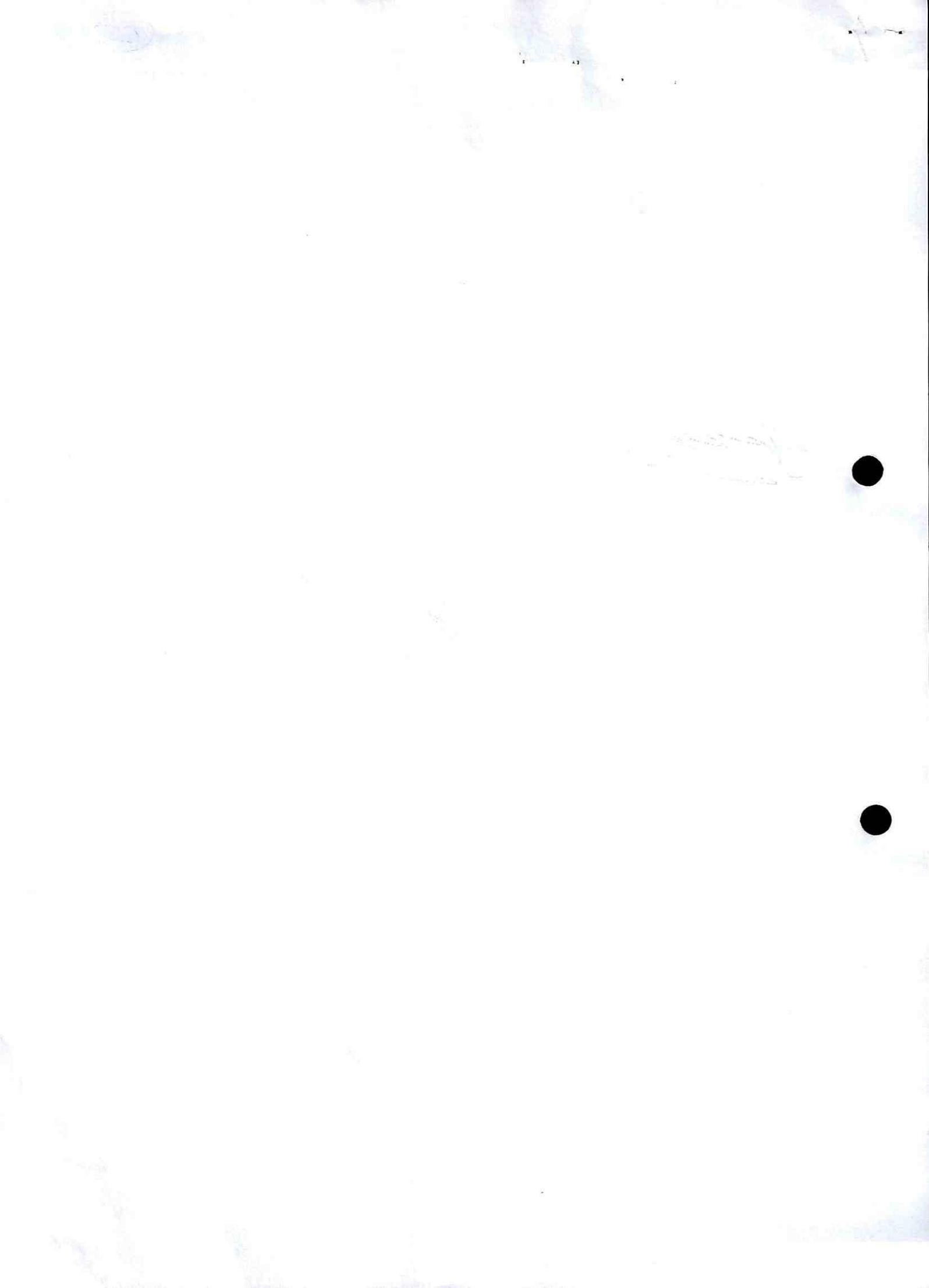
Arq. Hugo Chacón Cobo

**Director Metropolitano de Gestión Territorial**  
 SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA

Anexo: documentación recibida

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Carlos Quezada	2017-05-05	
Revisado por:	Abg. Patricio Jaramillo		

c.c.: Abg. Diego Cevallos Salgado  
 Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito



*[Handwritten signatures]*

Quito

Oficio STHV – DMGT –

GDOC: 2013-044296

2376

Abogado

**Sergio Garnica Ortiz**

PRESIDENTE DE LA COMISION DE USO DE SUELO  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente

Señor Presidente:

En atención al Oficio No. SG 0983, de fecha 11 de abril de 2017, ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el 12 de abril de 2017, mediante el cual solicita "se remita un informe respecto a la posibilidad de subdividir un lote producto de una subdivisión para la Urbanización Cerros de Cumbayá, y de ser el caso, se indique si esta subdivisión requiere o no el aporte de áreas verdes," indico lo siguiente:

**ANTECEDENTES**

- La Urbanización Cerros de Cumbayá fue aprobada mediante Ordenanza N° 266 de 13 de julio de 2012, en base a la normativa y reglas técnicas vigentes en esa fecha, con las siguientes Especificaciones Técnicas:

No. de lotes:	30
Área útil de lotes:	41.881,00 m <sup>2</sup>
Área de vías:	8.954,35 m <sup>2</sup>
Área verde comunal:	4.245,34 m <sup>2</sup>
Área de Equipamiento:	1.264,00 m <sup>2</sup>
Área de afectación vial:	5.425,45 m <sup>2</sup>
Área de protección ecológica:	75.418,73 m <sup>2</sup>
Área del terreno:	137.188,87 m <sup>2</sup>

- Con fecha 05 de abril de 2013, el Ing. Mario Hidalgo R., Apoderado Especial de la Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles Fiduciaria del Fideicomiso Cerros de Cumbayá solicita la Modificación a la Ordenanza Metropolitana N° 266 de 13 de julio de 2012, con las siguientes Especificaciones Técnicas:

No. de lotes:	36
Área útil de lotes:	40.216,00 m <sup>2</sup>
Área de vías:	10.619,35 m <sup>2</sup>
Área verde comunal:	4.245,34 m <sup>2</sup>
Área de Equipamiento:	1.264,00 m <sup>2</sup>
Área de afectación vial:	5.425,45 m <sup>2</sup>
Área de protección ecológica:	75.418,73 m <sup>2</sup>
Área del terreno:	137.188,87 m <sup>2</sup>



*[Handwritten signature]*

Las modificaciones propuestas incluyen:

- Desplazamiento del centro del tercer redondel, que se encuentra adyacente al lote N° 1, calle A y área de equipamiento, por razones de estabilidad.
- Implementación de una vía desde el tercer redondel, para acceder a los lotes incrementados.
- Incremento del número de lotes, para lo cual se divide el lote N° 1 en 7 lotes (numerados 1, 31, 32, 33, 34, 35 y 36).

#### **BASE LEGAL:**

- El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Registro Oficial N° 303 de 19 de octubre de 2010, vigente a la fecha de emisión de la Ordenanza N° 0266 que aprobó la Urbanización Cerros de Cumbayá, establecía:

**Art. 424.- Porcentaje del área verde fraccionada.-** *En toda urbanización y fraccionamiento del suelo, se entregará a la municipalidad, mínimo el diez por ciento y máximo el veinte por ciento calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales. Tales bienes de dominio y uso públicos no podrán ser cambiados de categoría. Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica.*

- El artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), sustituido en la Disposición Reformatoria Primera, de en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en lo que respecta a las áreas verdes públicas, textualmente señala:

*"Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. (...)"*

#### **CONCLUSIONES**

1. La Urbanización Cerros de Cumbayá cumplió con la contribución de áreas verdes y de equipamiento comunal en aplicación de la normativa vigente a la fecha de aprobación.
2. El requerimiento del Administrado es la modificatoria de la Ordenanza N° 0266 de 13 de julio de 2012, como se detalla anteriormente, y no corresponde únicamente a la autorización del fraccionamiento de un lote.
3. La propuesta de la modificatoria de la Ordenanza N° 0266 que aprobó la Urbanización Cerros de Cumbayá, es un acto voluntario, la misma que cuenta con la aceptación de todos los propietarios de los lotes que conforman la Urbanización Cerros de Cumbayá.

#### **CRITERIO TÉCNICO**

En base a la normativa y reglas técnicas precitadas, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda le manifiesta:

De acuerdo a los planos presentados para su aprobación, en el Proyecto Modificatorio de la Urbanización Cerros de Cumbayá, los lotes propuestos, que se conformarían al fraccionar el lote 1 de esta Urbanización cumplen con las reglas técnicas vigentes; por consiguiente es factible el incremento de los lotes propuestos en esta urbanización.

La Urbanización Cerros de Cumbayá, aprobada mediante Ordenanza N° 266 de 13 de julio de 2012, cumplió con la contribución de áreas verdes y comunitarias en aplicación de la normativa vigente a la fecha de aprobación; por tanto, de conformidad con lo determinado en el Artículo N° 424 del COOTAD, sustituido en la Disposición Reformatoria Primera, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, las áreas verdes y comunitarias deberán ser entregadas por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público, y en el presente caso el promotor de la Urbanización Cerros de Cumbayá contribuyó con el aporte de áreas verdes y comunales según consta en la Ordenanza N° 266, por lo que no procede una segunda contribución.

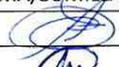
Atentamente,



Arq. Hugo Chacón Cobo

**Director Metropolitano de Gestión Territorial**  
SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA

Anexo: documentación recibida

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Carlos Quezada	2017-05-05	
Revisado por:	Abg. Patricio Jaramillo		

c.c.: **Abg. Diego Cevallos Salgado**  
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito