

Informe No. IC-O-2016-228

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

RESOLUCIÓN	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 de la propuesta de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Municipal 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.

2.- INFORME TÉCNICO:

2.1.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-3478 de 22 de julio de 2015, a fojas 163-164 del expediente, suscrito por el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial, remite su informe técnico, el mismo que en su parte pertinente manifiesta:

"(...) En base a las disposiciones legales citadas, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE para la Reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 0266 de 13 de julio de 2012, que aprueba la Urbanización Cerros de Cumbayá, ubicada en el lote con número predial 608045, clave catastral 10512-08-004, sector Santa Lucía, barrio Cebollar, parroquia Cumbayá (...)"

3.- INFORME LEGAL:

3.1.- Mediante oficio, referencia al expediente No. 00008-2014, de 30 de diciembre de 2015, a fojas 631-634, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (e), remite su informe legal, el mismo que luego de las consideraciones jurídicas correspondientes, en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

(2013-044296)

"(...) Con fundamento en la normativa citada y considerando los documentos que constan del expediente y el informe técnico favorable de Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo alcance del Concejo Metropolitano la autorización para la modificatoria de la Ordenanza Municipal No. 266 sancionada el 13 de julio de 2012 (con la cual se aprobó la Urbanización "Cerros de Cumbayá"), de acuerdo a las condiciones técnicas establecidas en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda."


4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 10 de octubre de 2016, con fundamento en los artículos 57 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, el proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Municipal No. 0266, sancionada el 13 de julio de 2012, mediante la cual el Concejo Metropolitano de Quito aprobó la Urbanización denominada "Cerros de Cumbayá", acogiendo los informes emitidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Procuraduría Metropolitana.

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

Atentamente,

 Abg. Sergio Garnica Ortiz
**Presidente de la Comisión
 De Uso de Suelo**


 Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano


 Lcda. Doris Espinoza
Concejala Metropolitana

Adjunto expediente con documentación constante en cuarenta y nueve fojas.

Secretaría General del Concejo				
Elaborado por:	Abg. Ismael Vallejo	Asesor Legal de la Secretaría	Ⓟ	Fecha: 12-10-2016
Revisado por:	Arq. Gonzalo Montalvo	Asesor Técnico de la Secretaría		
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión		
Revisado por:	Abg. Diego Cevallos Salgado	Prosecretario del Concejo		

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 m²

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>	<i>40.216,00 m²</i>
<i>Área de vías:</i>	<i>10.619,35 m²</i>
<i>Área verde comunal:</i>	<i>4.245,34 m²</i>
<i>Área de Equipamiento:</i>	<i>1.264,00 m²</i>
<i>Área de afectación vial:</i>	<i>5.425,45 m²</i>
<i>Área de protección ecológica:</i>	<i>75.418,73 m²</i>
<i>Área de terreno:</i>	<i>137.188,87 m²</i>
<i>Número de lotes:</i>	<i>36”</i>

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:

<i>Norte:</i>	<i>134,31 m con Área de Protección Ecológica</i>
<i>Sur:</i>	<i>29,63 m con lote 28</i>
	<i>29,25 m con lote 29</i>
	<i>28,50 m con lote 30</i>
	<i>30,38 m con calle interior</i>

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 modificatorio 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

8-2014 .164

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

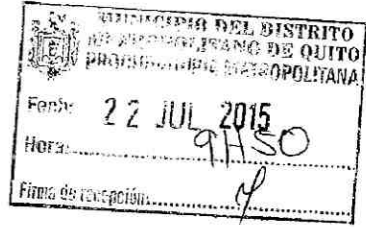
22 JUL 2015 ALCALDÍA

Quito

3478

Oficio STHV - DMGT -
GDOC: 2013-044296 de 05-04-2013

Doctor
Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Presente



Señor Subprocurador:

En atención su oficio Expediente N° 00008-2014 de 09 de julio de 2015, mediante el cual solicita se de cumplimiento a la actualización de documentos e informes y sustentar la propuesta y la exposición de motivos que justifiquen la modificatoria a la Ordenanza Municipal N° 0266, sancionada el 13 de julio de 2012, mediante la cual el Concejo Metropolitano aprobó la Urbanización "Cerros de Cumbayá", ubicada en el lote con número predial 608045, clave catastral 10512-08-004, sector Santa Lucía, barrio Cebollar, parroquia Cumbayá, ésta Secretaría emite el siguiente Informe técnico:

ANTECEDENTES

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió el criterio técnico favorable a la aprobación de la modificatoria a la Ordenanza N° 0266, mediante los siguientes oficios STHV-DMGT-01519 de 08 de abril de 2015, ST-GT-005542 de 16 de diciembre de 2013.

Las modificaciones propuestas a la Urbanización "Cerros de Cumbayá", son las siguientes:

- Desplazamiento de la posición del tercer redondel ubicado en la calle A, adyacente al lote 1 y al área de equipamiento: el centro del redondel se desplaza de norte a sur 3.65 m y de oeste a este 2.10 m, debido a las condiciones de seguridad requeridas para la ejecución de los muros ubicados en el área del redondel, de acuerdo a los estudios geotécnicos referidos en la solicitud.
- División del lote 1 en siete lotes: 1, 31, 32, 33, 34, 35 y 36.
- Implementación de una vía, como prolongación de la calle A, desde el tercer redondel de esta vía, para acceder a los seis lotes incrementados.

NORMATIVA VIGENTE

Ordenanza Metropolitana N° 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito:

Artículo... (69).- Proyectos de Urbanización.-

1. Los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito calificadas exclusivamente como suelo urbano por el PMOT u otros instrumentos de planificación.

3. Las urbanizaciones pueden ser:

a) **Urbanizaciones sujetas a reglamentación general**, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con informe favorable de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con este Libro.

Artículo... (73).- Sistema Vial.-

1. 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.

2. El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano y a la política de movilidad sustentable.

CRITERIO TÉCNICO

En base a las disposiciones legales citadas, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE** para la Reforma a la Ordenanza Metropolitana N° 0266, de 13 de julio de 2012, que aprueba la Urbanización Cerros de Cumbayá, ubicada en el lote con número predial 608045, clave catastral 10512-08-004, sector Santa Lucía, barrio Cebollar, parroquia Cumbayá, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

- Se modifica la posición del tercer redondel ubicado en la calle A, adyacente al lote 1 y al área de equipamiento: el centro del redondel se desplaza de norte a sur 3.65 m y de oeste a este 2.10 m. Este desplazamiento es solicitado por cuanto "En el área del redondel se requería la construcción de un muro de 7 metros de altura. Durante la construcción de dicho muro no se encontraron buenas condiciones de cimentación por la existencia de capas de pómez y el suelo firme estaba a 3 metros de profundidad. Los muros de gaviones con cola planificados soportan una altura máxima de 8 metros por lo que si se mantenía la alineación original estos excedían la altura de seguridad exigida en estudios geotécnicos."
- El lote 1 se divide en siete lotes: 1, 31, 32, 33, 34, 35 y 36.
- Se crea 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 m².

- Con las modificaciones a la calle A, las áreas generales de la Urbanización Cerros de Cumbayá serán las siguientes:

Área útil de lotes:	40.216,00 m ²
Área de vías:	10.619,35 m ²
Área verde comunal:	4.245,34 m ²
Área de Equipamiento:	1.264,00 m ²
Área de afectación vial:	5.425,45 m ²
Área de protección ecológica:	75.418,73 m ²

Área del terreno:	137.188,87 m ²
Número de lotes:	36

- De acuerdo a los planos presentados, los linderos del Área Verde y del Área de Equipamiento Comunal son los 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
Este:	15,56 m con lote 27
	43,42 m con lote 30
Oeste:	57,83 m con Área Verde Comunal

Área de Equipamiento Comunal



Norte:	23,64 m con Área de Protección Ecológica
Sur:	31,87 m con calle interior
Este:	57,83 m con Área Verde Comunal
Oeste:	51,98 m con Lote 31

Se adjunta la exposición de motivos y el proyecto de Ordenanza Modificatoria a la Ordenanza N° 0266 del 13 de julio de 2012 con la que se aprobó la Urbanización "Cerros de Cumbayá".

Atentamente,



Arq. Hugo Chacón Cobo
 Director Metropolitano de Gestión Territorial
 SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Carlos Quezada	2015-07-16	
Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo	2015-07-16	

MEMORANDO No. DMGT-065-2016

DE: Arq. Carlos Quezada
COORDINADOR TÉCNICO DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL

PARA: Ab. Patricio Jaramillo
ASESOR LEGAL DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL

ASUNTO: EN EL TEXTO

FECHA: 27 de abril de 2016

En atención al oficio N° SG-0879, de fecha 15 de abril de 2016, de la Secretaría General del Concejo Metropolitano, mediante el cual se solicita que se remita para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo el proyecto de ordenanza reformativa de la Ordenanza Metropolitana N° 0266 sancionada el 13 de julio de 2012, con que el Concejo Metropolitano de Quito aprueba la urbanización "Cerros de Cumbayá", el mismo que deberá contener las reformas planteadas por la Procuraduría Metropolitana, manifiesto:

En el oficio Expediente Procuraduría Metropolitana No. 00008-2014, de 30 de diciembre de 2015, se especifica: *"Al existir una prolongación de la calle A, se deberá establecer desde el punto de vista técnico una cuantificación de la obra a ejecutarse con el propósito de incorporar en el proyecto de ordenanza el articulado relacionado con: plazo para ejecución de las obras, control de su ejecución, multa por su retraso y garantía para su ejecución."*

De acuerdo al proyecto modificatorio de la urbanización "Cerros de Cumbayá", presentado, las obras a ser ejecutadas son:

Área de la vía creada
 (Prolongación de la calle A): 1.665,00 m²
 Costo unitario: 43,14 USD/m²
 Costo total: 71.828,10 USD
 Fondo de Garantía: 71.828,10 USD
 Tasa por gastos administrativos: 71,83 USD

Atentamente,



Arq. Carlos Quezada
Coordinador Técnico
Dirección Metropolitana de Gestión Territorial
 SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

VERO: FAVOR SOLICITAR A STHU
QUE REVISITA EL PROYECTO
DE ORDENANZA QUE CONTIENE
LAS REFORMAS PLANEA
POR PROC. METROP.

634

DOC: 2013-044296

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO QUITO ALCALDÍA	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
	HORA: 9435
31 DIC 2015	
FIRMA RECEPCION: <i>Pilar Ch</i>	
NÚMERO DE HOJA: (628 h)	



PROCURADURÍA METROPOLITANA

Resolución No 05 de Suero

Expediente Procuraduria Metropolitana: No. 00008-2014

31/12/2015

30 DIC 2015

Doctor
Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 02 de 26 de febrero de 2015, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

ANTECEDENTE:

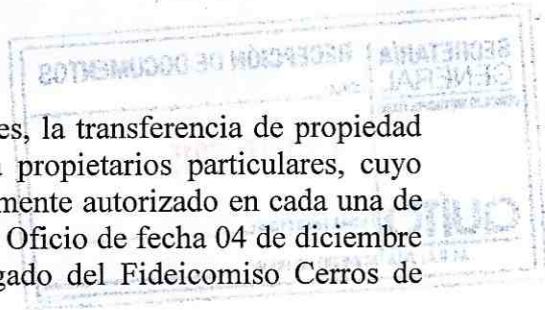
Mediante Oficio No. SG 0386 de 15 de abril de 2015, el Dr. Mauricio Bustamante Holguín, Secretario General del Concejo Metropolitano solicita, como alcance a los oficios Nos. SG 1703 y 0071 de 19 de diciembre de 2014 y 14 de enero de 2015, en su orden; la emisión del respectivo criterio legal para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, referente a la reforma de la Ordenanza Municipal No. 0266 sancionada el 13 de julio de 2012, que aprueba la Urbanización "Cerros de Cumbayá".

SOLICITUD:

Con Oficio de fecha 28 de mayo de 2015, el Sr Pedro Ortiz Reinoso, Gerente General de FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, fiduciaria de Fideicomiso Cerros de Cumbayá, conjuntamente con el Dr. Manolo Suárez Tapia, solicitan se continúe con el procedimiento para la modificación de la Ordenanza Metropolitana No. 0266, para lo cual adjunta nombramiento del Representante Legal de la Fiduciaria, certificado de gravámenes actualizado del lote 1 de propiedad de Fideicomiso Cerros de Cumbayá y los planos actualizados con las modificaciones del proyecto.

Añade que las modificaciones propuestas respetan la propiedad individual de los actuales copropietarios y de las áreas entregadas a la municipalidad. A fin de continuar con el

negocio para el cual fue constituido el Fideicomiso, esto es, la transferencia de propiedad de los nuevos predios, varios lotes se han transferido a propietarios particulares, cuyo consentimiento para la modificatoria se encuentra expresamente autorizado en cada una de las escrituras suscritas. (Las mismas que se adjuntaron con Oficio de fecha 04 de diciembre de 2015, suscrito por el Dr. Manolo Suárez Tapia, abogado del Fideicomiso Cerros de Cumbayá, Urbanización Cerros de Cumbayá.



INFORME TECNICO:

Mediante Oficio No. STHV-DMGT-3478 de 22 de julio de 2015, el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda informa:

“ANTECEDENTES

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió el criterio técnico favorable a la aprobación de la modificatoria a la Ordenanza No. 266, mediante los siguientes oficios STHV.-DMGT-1519 de 8 de abril de 2015, ST-GT-005542 de 16 de diciembre de 2013.

Las modificaciones propuestas a la Urbanización “Cerros de Cumbayá”, son las siguientes:

- *Desplazamiento de la posición del tercer redondel ubicado en la calle A, adyacente al lote 1 y al área de equipamiento: el centro del redondel se desplaza de norte a sur 3.65 m y de oeste a este 2.10 m, debido a las condiciones de seguridad requeridas para la ejecución de los muros ubicados en el área del redondel, de acuerdo a los estudios geotécnicos referidos en la solicitud.*
- *División del lote 1 en siete lotes: 1, 31, 32, 33, 34, 35 y 36.*
- *Implementación de una vía, como prolongación de la calle A, desde el tercer redondel de esta vía, para acceder a los seis lotes incrementados. [...].*

CRITERIO TÉCNICO

- *En base a las disposiciones legales citadas, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE para la Reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 0266, de 13 de julio de 2012, que aprueba la Urbanización Cerros de Cumbayá, ubicada en el lote con número predial 608045, clave catastral 10512-08-004, sector Santa Lucía, Barrio Cebollar, parroquia Cumbayá, de acuerdo a las siguientes especificaciones:*
- *Se modifica la posición del tercer redondel ubicado en la calle A, adyacente al lote 1 y al área de equipamiento: el centro del redondel se desplaza de norte a sur 3.65 m y de oeste a este 2.10. Este desplazamiento es solicitado por cuanto “En el área del redondel se requería la construcción de un muro de 7 metros de altura. Durante la construcción de dicho muro no se encontraron buenas condiciones de cimentación por la existencia de capas de pómez y el suelo firme estaba a 3 metros de*



PROGURADURÍA
METROPOLITANA

profundidad, Los muros de gaviones con cola planificados soportan una altura máxima de 8 metros por lo que si se mantenía la alineación original estos excedían la altura de seguridad exigida en estudios geotécnicos."

- *El lote 1 se divide en siete lotes: 1, 31, 32, 33, 34, 35 y 36.*
- *Se crea una vía como prolongación de la calle A, desde el tercer redondel, para acceder a los seis lotes incrementados, con las siguientes especificaciones;*

<i>SECCIÓN DE LA VÍA:</i>	<i>14.00 m</i>
<i>CALZADA:</i>	<i>8.00 m</i>
<i>ACERAS:</i>	<i>3.00 m c/u</i>

El área de la vía creada es de 1.665,00 m².

Con las modificaciones a la calle A, las áreas generales de la Urbanización Cerros de Cumbayá serán las siguientes:

<i>Área útil de lotes:</i>	<i>40.216,00 m².</i>
<i>Área de vías:</i>	<i>10.619,35 m².</i>
<i>Área verde comunal:</i>	<i>4.245,34 m²</i>
<i>Área de Equipamiento:</i>	<i>1.264,00 m²</i>
<i>Área de afectación vial:</i>	<i>5.425,45 m²</i>
<i>Área de protección ecológica:</i>	<i>75.418,73 m²</i>

<i>Área de terreno:</i>	<i>137.188,87 m²</i>
<i>Número de lotes:</i>	<i>36</i>

De acuerdo a los planos presentados, los linderos del Área Verde y del Área de Equipamiento Comunal son los siguientes:

Área Verde:

<i>Norte:</i>	<i>134,31 m con Área de Protección Ecológica</i>
<i>Sur:</i>	<i>29,63 m con lote 28</i>
	<i>29,25 m con lote 29</i>
	<i>28,50 m con lote 30</i>
	<i>30,38 m con calle interior</i>
<i>Este:</i>	<i>15,56 m con lote 27</i>
	<i>43,42 m con lote 30</i>
<i>Oeste:</i>	<i>57,83 m con Área Verde Comunal</i>

Área de Equipamiento Comunal

Norte:	23,64 m con Área de Protección Ecológica
Sur:	31,87 m con calle interior
Este:	57,83 m con Área Verde Comunal
Oeste:	51,98 m con Lote 31

Se adjunta la exposición de motivos y el proyecto de Ordenanza Modificatoria a la Ordenanza No. 266 de 13 de julio de 2012 con la que se aprobó la Urbanización "Cerros de Cumbayá".

BASE NORMATIVA:

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, numeral 2), establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales *"Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*.
2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 84, letra c), establece como función del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, la de *"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"*.
3. El artículo 87, letra a) ibídem, señala 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. Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, dispone:

"Artículo...(69).- Proyectos de Urbanización.-

- 1) *Los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito calificadas exclusivamente como suelo urbano por el PMOT y otros instrumentos de planificación [...].*
- 3) *Las urbanizaciones pueden ser:*
 - a) *Urbanizaciones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con informe*

favorable de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con este Libro. [...]

Artículo ...(73).- Sistema Vial.-

- 1) *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.*
- 2) *El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano y a la política de movilidad sustentable. [...]*

CRITERIO LEGAL:

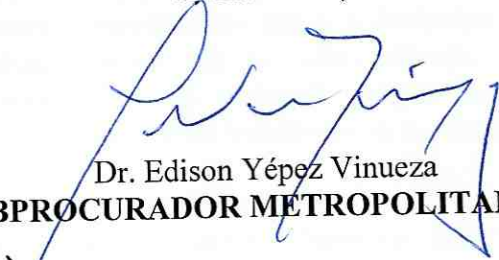
Con fundamento en la normativa citada y considerando los documentos que constan del expediente y el informe técnico favorable Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo alcance del Concejo Metropolitano la autorización para la modificatoria de la Ordenanza Municipal No. 266 sancionada el 13 de julio de 2012 (con la cual se aprobó la Urbanización "Cerros de Cumbayá"), de acuerdo a las condiciones técnicas establecidas en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Con relación al proyecto de ordenanza adjunto, me permito realizar las siguientes recomendaciones:

1. En el considerando quinto, especificar que la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito es orgánica.
2. En los considerandos se citarán la petición del administrado y los informes técnico y legal actualizados.
3. En el párrafo que consta a continuación de los considerandos, se eliminará las letras d) de los artículos 57 y 87 del COOTAD, porque estos se refieren a acuerdos y resoluciones, y el presente caso se autoriza mediante ordenanza.

4. En el título del proyecto se rectificará el número de predio, debiendo constar "608045".
5. Al existir una prolongación de la calle A, se deberá establecer desde el punto de vista técnico una cuantificación de la obra a ejecutarse con el propósito de incorporar en el proyecto de ordenanza el articulado relacionado con: plazo para ejecución de las obras, control de su ejecución, multa por su retraso y garantía para su ejecución.
6. En la Disposición Final se establecerá la vigencia de la ordenanza a partir de su sanción, y, el tema de la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad, serán parte de un artículo en el que se señalen los plazos para tal efecto.



Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinueza

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adj. expediente completo (628)

	NOMBRES	FECHA	SUMILLA
Elaborado	Cristina Raza	15-12-15	
Revisado	Dr. Carlos Guerrero		



ORDENANZA No. 0266

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos el informe No. IC-O-2012-021, de 16 de enero de 2012, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República 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 2 del artículo 264 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán la competencia exclusiva de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- Que,** literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, instituye como una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que,** el artículo 57 del mismo Código establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: "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; (...) 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 mismo Código establece el procedimiento para la aprobación de las Ordenanzas Municipales;
- Que,** el artículo 2 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la



ORDENANZA No. 0266

competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

- Que,** el artículo 8 numeral 1 del mismo cuerpo normativo, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano, decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** el numeral 1 del artículo 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, establece que los proyectos de urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito calificadas exclusivamente como suelo urbano por el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) u otros instrumentos de planificación;
- Que,** el artículo 51 de la Ordenanza Metropolitana No. 156, establece que los proyectos de urbanización deberán ser aprobados mediante ordenanza por parte del Concejo Metropolitano, luego de lo cual la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda procederá a emitir la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (10); y
- Que,** mediante oficio No. SOT-GT-2865 de 18 de julio de 2011, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió informe técnico favorable para la aprobación de la Urbanización "Cerros de Cumbayá".

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numeral 2 de la Constitución de la República; 54 literal c), 57 literales a), x) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 2 numeral 1, 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; 51 de la Ordenanza Metropolitana No. 156; y, 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172.

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN CERROS DE CUMBAYÁ



ORDENANZA No. 0266

Artículo 1.- La Urbanización Cerros de Cumbayá se registrá por las siguientes especificaciones técnicas:

Propietarias: Rocío Pallares Villamar y otras.
Predio No.: 608045
Clave Catastral: 10512-08-004
Ubicación: Calle Conquistadores
Sector / Barrio: Sector Cebollar
Parroquia: Cumbayá
Área de Terreno: 137.188,87 m²

Linderos:

Norte: 770,72 m con Av. De los Conquistadores
Sur: 752,08 m con Av. S/N
Este: 178,40 m con propiedad particular
Oeste: 222,92 m con propiedad particular

Responsable Técnico:

Nombre: Arq. Camilo Villamar
Licencia Municipal: AM-0019
Certificado de Registro
Senescyt: 105-10-972533

Especificaciones Técnicas:

Zonificación: A8 (A603-35), A2 (A1002 - 35)
y A31 (A50000-0)
Uso De Suelo: (R1) Residencial Baja Densidad y
(PE) Protección Ecológica/ Áreas Naturales
No. de Lotes: 30
Área Útil De Lotes: 41.881,00 m²
Área de Calles y Aceras: 8.954,35 m²
Área Verde: 4.245,34 m²
Área Comunal: 1.264,00 m²



ORDENANZA No. 0266

Área de Protección

Ecológica:	75.418,73 m ²
Área de Afectación Vial:	5.425,45 m ²
Área Total Predio:	137.188,87 m ²

Artículo 2.- Del Área Verde y Comunal.- El proyectista y propietarios de la Urbanización Cerros de Cumbayá entregarán el área verde y comunal establecida en la normativa vigente, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, cuyas características técnicas, ubicación y linderos son los siguientes:

Área Verde:

Ubicación:	Santa Lucía
Referencia:	Hoja Catastral 10512
Superficie:	4.245,34 m ²
Pendiente:	20°

Linderos:

Norte:	Área de protección ecológica en 132,89 m.
Sur:	Calle s/n y los lotes Nos. 28, 29 y 30 en 117,08 m.
Este:	Lotes Nos. 27 y 30 en 58,98 m
Oeste:	Área de equipamiento comunal en 57,83 m

Área de Equipamiento Comunal:

Ubicación:	Santa Lucía
Referencia:	Hoja Catastral 10512
Superficie:	1.264,00 m ²
Pendiente:	20°

Linderos:

Norte:	Área de Protección Ecológica en 24,74 m.
Sur:	Calle S/N en 36,78 m.
Este:	Área Verde Comunal en 57,83 m.
Oeste:	Lote N° 1 en 54,33 m



ORDENANZA No. 0266

Artículo 3.- de las Vías.- Las vías planificadas en la Urbanización Cerros de Cumbayá son de 12 y 14 metros de ancho, respectivamente.

Artículo 4.- De la Garantía.- Se establece un valor de quince dólares (USD\$ 15,00) al costo unitario del metro cuadrado de área útil en obras de urbanización, por lo cual la garantía que deberán rendir el proyectista y propietarias es de seiscientos veinte y ocho mil doscientos quince dólares (USD\$ 628.215,00).

La garantía podrá ser rendida a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de entre las previstas en la Ley de Contratación Pública, por un valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización. Se podrá constituir hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse.

Artículo.- 5.- Plazo para la Ejecución de las Obras.- De acuerdo al Cronograma Valorado de Obras constante en el plano que contiene la implantación del proyecto, el plazo para la ejecución de las obras de urbanización es de 7 meses. Además, se atenderán las siguientes regulaciones:

- De las obras de urbanización, se deberán pagar las contribuciones y mejoras de ley.
- Deberá cancelarse la tasa retributiva por gastos administrativos correspondientes al registro de la Urbanización, de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 6.- Del Control de Ejecución de las Obras.- La Administración Municipal Zonal Valle de Tumbaco realizará el control y seguimiento de la ejecución de las obras de urbanización, hasta la terminación de las mismas.

Artículo 7.- Del Retraso en la Ejecución de las Obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, las propietarias pagarán a la Municipalidad, en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas, cuyo monto se establecerá en base a los informes técnicos correspondientes; particular que deberá notificarse a la Dirección Financiera Tributaria, para que se emita el título de crédito respectivo y proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

Artículo 8.- En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos o de existir reclamos de terceros afectados, el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza bajo exclusiva responsabilidad de las propietarias y proyectista de la



ORDENANZA No. 0266

urbanización, mismas que no podrán alegar a su favor que se encuentran ejecutadas las obras de urbanización o celebradas escrituras de transferencia de dominio a favor de terceros.

Artículo 9.- Los urbanizadores se comprometen en el plazo de 120 días, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, a suscribir e inscribir la correspondiente escritura pública de transferencia de dominio de áreas verdes y comunal a favor del Municipio, y protocolizarla e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes, caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Comisaría de la Zona para que inicie las acciones legales pertinentes.

Disposición Final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 7 de junio de 2012.


Sr. Jorge Albán Gómez

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito


Abg. Patricia Andrade Baroja

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 10 de mayo y 7 de junio del año dos mil doce.- Quito, 22 JUN 2012


Abg. Patricia Andrade Baroja

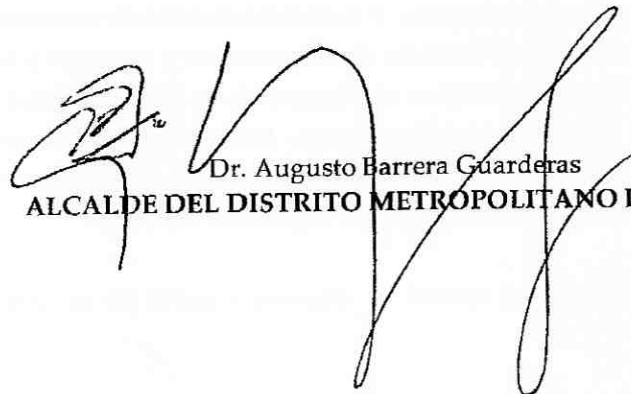
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. 0266

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 13 JUL 2012

EJECÚTESE:


Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 13 JUL 2012
.- Distrito Metropolitano de Quito, 18 JUL 2012


Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC