

COMISIÓN DE USO DE SUELO -EJE TERRITORIAL-

1. OBJETO:

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del señor Alcalde y del Concejo Metropolitano de Quito, el Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, respecto a la aprobación del Proyecto Técnico de la Urbanización "Terrazas de San Carlos", ha desarrollarse en el lote signado con predio No. 628175 (Clave Catastral No. 14115-03-015), solicitada por los señores Ángel Adrián González, Víctor Hugo Merizalde y las señoras Gina Corrales y Ángela Proaño Vaca; para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante comunicación s/n de 26 de enero de 2018, los señores Ángel Adrián González, Víctor Hugo Merizalde y las señoras Gina Corrales y Ángela Proaño Vaca, indican que son propietarios del predio No. 628175 (Clave Catastral No. 14115-03-015), ubicado en la parroquia Calderón, sector la Tola por lo que solicitan se continúe el trámite de aprobación de la Ordenanza de la Urbanización "Terrazas de San Carlos".

2.2.- En sesión ordinaria de 24 de junio de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, resolvió solicitar un informe aclaratorio en el que se indique la parroquia a la que pertenece actualmente el predio No. 628175.

3. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

"Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. 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.

2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias”.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala:

“Art. 54.- Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

(...)

c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...)

Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

(...)

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón

Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde:

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 (...)

Art. 84.- Funciones.- Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano:

(...)

c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales

Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde:

a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones

(...)

d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares

(...)

v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

Art. 424.- 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.

479.- Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades.- Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse (...)"

La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo IV.1.69 respecto a los Proyectos de Urbanización, establece que:

"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 y las que tengan asignación Residencial Rural 1 (RR1) y Residencial Rural 2 (RR2) por el PMOT u otros instrumentos de planificación. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes".

La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá con las finalidades siguientes:

"1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. (...)"

4. BASE TÉCNICA:

4.1.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-2857 de 14 de junio de 2018, el Arq. Carlos Quezada Proaño, Director Metropolitano de Gestión Territorial (S), indica lo siguiente:

"(...) ANÁLISIS TÉCNICO

Luego de revisar la propuesta urbanística presentada y en base a la normativa vigente, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda le informa:

- *Los lotes cumplen con el lote mínimo y frente mínimo de la zonificación (D3 (D203-80) asignada al lote, conforme consta en el IRM No. 626652 del 23 de junio de 2017 emitido por la Administración Zonal Calderón.*
- *La vía proyectada de 12,00 m de ancho cumple con la sección transversal que la normativa vigente establece.*
- *De acuerdo al Informe Técnico de Porcentaje de Avance de Obra constante en el Memorando No. 0093-EMT-FISC-2017 del 12 de diciembre de 2017, adjunto al Oficio No. AZCA-00011 del 5 de enero de 2018, de la Administración Zonal Calderón, se encuentran ejecutadas el 100% de las obras (...)"*

4.2.- Con oficio No. DMC-CE-010363 de 27 de agosto de 2018, el Ing. Erwin Arroba Padilla, Coordinador de Gestión Catastral Especial, en su parte pertinente señala:

"(...) Cabe informarse que en el área verde y equipamiento comunal se encuentran unos juegos, además se indica que al año donde se realizó el plano del proyecto Urbanístico "Terrazas de San Carlos" fue con la ordenanza vigente permitiéndose el 10% en más o menos de la superficie total del lote (...)"

4.3.- A través de oficio No. DMC-AHH-0008521 de 08 de julio de 2019, el Ing. Erwin Arroba Padilla, Coordinador de Gestión Catastral Especial, en su parte pertinente indica:

"(...) Con respecto a la ubicación dentro de la Parroquia de Calderón a continuación, se puede verificar la implantación del predio dentro de la mencionada Parroquia (...)"

5. ANÁLISIS¹:

“Con fundamento en la normativa legal citada y considerando los informes técnicos y los documentos que constan en el expediente (...), Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, alcance del Concejo Metropolitano de Quito la aprobación de la URBANIZACIÓN “TERRAZAS DE SAN CARLOS”, ubicada en la parroquia Pomasqui², predio No. 628175, clave catastral 14115-03-015, conforme los datos que constan en los informes técnicos”.

6. CONCLUSIONES:

Se sugiere que la garantía para la ejecución de obras de infraestructura de la urbanización sea presentada en la Tesorería Metropolitana previa a la protocolización e inscripción de la Ordenanza. La Tesorería Metropolitana sentará la razón de recepción de la garantía para su ejecución y comunicará a la Procuraduría Metropolitana.

7. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 29 de julio de 2019, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente; y con fundamento en los artículos 54 literal c), 87 literales a), d) y v), 424 y 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo IV.1.69 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el Proyecto de Ordenanza que aprueba la Urbanización “Terrazas de San Carlos”, implantada en el predio No. 628175 (Clave Catastral No. 14115-03-015) y ubicado en la parroquia Calderón, sector la Tola.

¹ Criterio Jurídico de 05 de noviembre de 2018, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E)

² Se aclara con oficio No. DMC-AHH-0008521 de 08 de julio de 2019 que la parroquia es Calderón.

8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los concejales abajo firmantes aprueban el Dictamen de la Comisión, y suscriben el presente informe por duplicado.

Dr. René Bedón
Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo

Abg. Eduardo del Pozo
Concejal Metropolitano

Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano

MSc. Juan Carlos Fiallo
Concejal Metropolitano

Abg. Fernando Morales
Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad	Fecha:	Sumilla
Elaborado	Andrea Rodríguez	GC	2019-07-29	
Revisado	Adrián Racines	PSGC	2019-07-29	
Aprobado	Paúl Andino	ASCG	2019-07-29	

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito			
Registro Entrega Expedientes			
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución	Sumilla
Dr. René Bedón			
Abg. Eduardo del Pozo			
Dr. Mario Granda			
MSc. Juan Carlos Fiallo			
Abg. Fernando Morales			
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha	Recepción	

RESUMEN DEL INFORME:

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO		
NEGADO		
OBSERVACIONES:		

BORRADOR