

EJE TERRITORIAL

COMISIÓN DE USO DE SUELO

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 de Urbanización denominado "ORIZZONTE", a implantarse en el predio No. 578725 (Clave Catastral: 10313-02-001), sector Colegio Alemán, parroquia Cumbayá; para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2.- ANTECEDENTES:

2.1.- En sesión ordinaria realizada el 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición formulada por el Arq. Jacobo Herdoiza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, para la aprobación del proyecto técnico "Urbanización Orizzonte" mediante oficio No. STHV-DMGT-0520 de 31 de enero de 2019, recibido el 04 de febrero de 2019, asumiendo los Concejales abajo firmantes, la iniciativa legislativa del referido proyecto normativo.

2.2.- El Concejo Metropolitano en sesión ordinaria de 18 de junio de 2019, resolvió devolver el expediente a la Comisión de Uso de Suelo, para que ratifique o rectifique el Dictamen de la Comisión emitido el 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019.

2.3.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria No.004 realizada el 24 de junio de 2019, emitió Dictamen Favorable para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de ordenanza de aprobación de la Urbanización "ORIZZONTE", a implantarse en el predio No. 578745, clave catastral 10313-02-001, ubicada en la parroquia Cumbayá, de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio No. STHV-DMGT-520, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda de 31 de enero de 2019, recibido el 04 de febrero del mismo año, e informe legal enviado mediante oficio No. Expediente 2018-578745-URB-GEN-02 de 08 de enero de 2019.

2.4.- El proyecto de Ordenanza que aprueba la Urbanización "Orizzonte", fue tratado en primer debate por el Concejo Metropolitano en sesión ordinaria realizada el 09 de julio de 2019; en base al Informe IC-US-O-2019-001 emitido por la Comisión de Uso de Suelo con las observaciones emitidas por parte de los miembros del Concejo Metropolitano.

2.5.- Las observaciones emitidas por parte de los miembros del Concejo Metropolitano se enviaron al Presidente de la Comisión de Suelo, Dr. René Bedón, mediante oficio No. SG-0464 de 11 de julio de 2019.

2.6.- El Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, Abg. Carlos Alomoto Rosales, remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda las Observaciones realizadas en el primer debate al "Proyecto Orizzonte", a través del Oficio N° SGC-0699 de 25 de julio de 2019.

2.7.- La Dirección Metropolitana de Gestión Territorial mediante del oficio N° STHV-DMGT-3580 de 30 de julio de 2019, suscrito por el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director de Gestión Territorial, remite las conclusiones respecto a las observaciones realizadas en la sesión del Concejo Metropolitano el 9 de julio de 2019.

3.- INFORMES TÉCNICOS:

3.1.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-3964, de 08 de agosto de 2018, a hoja 171 del expediente, el Arq. Carlos Quezada Proaño, Director Metropolitano de Gestión Territorial (S) de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, manifiesta en su parte pertinente textualmente lo siguiente:

"(...) La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda le informa que, una vez que se han emitido los informes técnicos legales correspondientes por parte de Procuraduría Metropolitana y la Dirección Metropolitana de Catastro, se procedió a revisar la propuesta urbanística en la Mesa de Trabajo conformada en base a la Ordenanza No. 0156, en la cual se resolvió solicitar al administrado que "en el plazo máximo de un (1) año, contado a partir de la fecha de este informe, proceda a obtener los informes y planos aprobados de las obras de infraestructura (alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y telefonía) en las Entidades competentes(...)"

3.2.- Con oficio No. S/N de 12 de julio de 2018, la Arq. Elizabeth Ortiz Pesántez, Delegada a la Mesa de Trabajo Urbanizaciones de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, manifiesta textualmente lo siguiente:

"(...) El Proyecto Técnico de la Urbanización "ORIZZONTE" a desarrollarse en el predio No. 578745, ubicado en el sector Colegio Alemán, parroquia Cumbayá, cumple con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza Metropolitana No. 0172 (...)"

3.3.- A través de informe técnico 006-DMC-2018 de 30 de julio de 2018, la Arq. Cinthia Pinargote Pincay, Delegada a la Mesa de Trabajo de la Dirección Metropolitana de Catastro, indica en su parte pertinente:

"(...) Por lo expuesto se informa que no existen áreas de propiedad municipal involucradas en el presente proyecto (...)"

3.4.- Mediante Acta de Mesa del Procedimiento Especial, referencia al expediente No. 2018-578745-URB-GEN-02 de 08 de enero de 2019, el Dr. Edison Yépez Vinueza, delegado de la Procuraduría Metropolitana; Arq. Cinthia Pinargote Pincay, delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; y, Arq. Elizabeth Ortiz Pesantez, delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, manifiestan lo siguiente:

"(...) Luego de revisar el cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas y, con sustento en los informes técnicos y en los documentos que constan en el expediente, la Mesa de Trabajo recomienda al Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, continuar con el trámite de aprobación de la Urbanización "ORIZZONTE", a desarrollarse en el predio No. 578745 con clave catastral 10313-02-001, ubicado en el sector Colegio Alemán, parroquia Cumbayá, para lo cual se remite el

Expediente No. 2018-578745-URB-GEN-02 con el Informe Legal y el Proyecto de ordenanza de la mencionada urbanización, para que se emita el respectivo informe (...)

3.5.- A través de oficio No. STHV-DMGT-3580 de 30 de julio de 2019, el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial, indica lo siguiente:

"La Urbanización ORIZZONTE es una urbanización de iniciativa privada, sujeta al reglamento general (Código Municipal, Art. IV. 1.69, Numeral 3, literal a). No existe base legal que obligue al urbanizador a planificar lotes destinados para vivienda de interés social.

En urbanizaciones no se aprueba la instalación de garitas de control y las vías son de uso público, de libre acceso para la comunidad (Código Municipal Artículos IV.1.73. Sistema vial y I.V.6.98, Accesibilidad al espacio público), al igual que las áreas verdes y de equipamiento público, conforme lo dispone la Constitución de la República (Art. 31) y el COOTAD reformado (Art. 417 y 424).

La propuesta vial de la urbanización se divide en 4 tramos, la vía de ingreso que se bifurca hacia el oeste en longitud de aproximadamente 180m (color rojo), por lo cual debería tener una sección transversal de 12m; de la vía de ingreso nace una vía hacia el este en una extensión de aproximadamente 330m (color azul celeste) la cual debe tener un ancho de 14m, en virtud de lo cual se unifica la sección de estas dos vías en un solo ancho, es decir, en 14m. Las vías "B" (color morado) y "C" (color anaranjado) por su longitud deberían tener 12m de ancho, sin embargo mantienen un ancho de 14m.

Las áreas verdes y de equipamiento público se ubican frente a las vías vehiculares propuestas conforme lo establecen las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, no se aprueban amuralladas ni cerramientos, son de libre acceso para el uso y goce la comunidad. En caso de no cumplir con lo dispuesto por la norma legal, las entidades de control deberán tomar las acciones pertinentes.

La normativa vigente no prevé la obligación de ubicar las áreas verdes y de equipamiento público a las afueras de la urbanización".

4. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

"Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.

Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

"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*

(...)

y) *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. 322.- Decisiones legislativas.- *Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.*

Art.326.- Conformación.- *Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones”.*

La Ley del Régimen del Distrito Metropolitano de Quito establece:

Art. 2.- Finalidad.- *Además de las contempladas en la Ley de Régimen Municipal, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá las finalidades siguientes:*

1) *Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones;*

Art. 8.- Le corresponde especialmente, al Concejo Metropolitano:

1) *Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural de la comunidad, así como las cuestiones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal;*

La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo III.6.91 respecto a los actos de los sujetos que se sujetan a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 10, establece que:

“Artículo III.6.91.- Actos sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo.-

1. Se sujetan al otorgamiento y obtención de la LMU (10), en los términos establecidos en el presente Capítulo y en el ordenamiento jurídico metropolitano, todos los actos de habilitación de suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, en particular, los siguientes:

- a. Las Subdivisiones;
- b. Las Reestructuraciones parcelarias; y,
- c. Las Urbanizaciones”.

La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo III.6.110 respecto al Proyecto Técnico Urbanizaciones, establece que:

“Artículo III.6.110.- Del Proyecto Técnico para las Urbanizaciones.-

1. Para la tramitación de la autorización para las Urbanizaciones será preciso la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes.
2. Los requisitos del Proyecto Técnico constan incorporados en el Anexo 3 del presente Título, bajo la denominación “Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Urbanizaciones”, instrumento que podrá ser modificado vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión”.

La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo III.6.119 respecto a la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU10, establece que:

“Artículo III.6.119.- Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10).-

- a. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es el órgano competente en materia de LMU (10) dentro del procedimiento especial, para el caso de Urbanizaciones, Subdivisiones Especiales y Reestructuraciones Parcelarias Especiales. Emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva.”

La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo III.6.116 respecto a las garantías que pueden aceptarse para habilitaciones del suelo en relación a las Urbanizaciones, establece que:

“Artículo III.6.116.- Garantías que pueden aceptarse para habilitaciones del suelo.-

1. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastro, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso.

2. Para urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía de entre las previstas en el artículo precedente por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización de conformidad con las Reglas Técnicas. Podrá, así mismo, constituir una hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. El urbanizador asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía."

5. ANÁLISIS:

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de Ordenanza de la "Urbanización Orizzonte", por encontrarse dentro de las competencias constitucionales y legales del Concejo Metropolitano.

A su vez, Procuraduría realiza las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza remitido:

1. Los propietarios de los predios procederán con el pago correspondiente de la tasa retributiva por gastos administrativos, requisito previo a la obtención de la LMU 1º (Licencia Metropolitana Urbanística).
2. La garantía para la ejecución de la garantía para la ejecución de obras de infraestructura de la urbanización sea presentada en Tesorería Metropolitana previa protocolización de e inscripción de la Ordenanza Metropolitana.

6. CONCLUSIONES:

El proyecto de Ordenanza que aprueba la Urbanización "Orizzonte", fue tratado en primer debate por el Concejo Metropolitano en sesión ordinaria realizada el 09 de julio de 2019, en base al Informe IC-US-O-2019-001 emitido por la Comisión de Uso de Suelo el cual tuvo observaciones emitidas por parte de los miembros del Concejo Metropolitano; mismas que se sustentan mediante Oficio STHV-DMGT-3580 de 30 de julio de 2019 suscrito por el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial.

7.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 05 de agosto de 2019, de conformidad con los artículos 57, literal x), 87 literal y), 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; inciso primero del artículo I.1.32 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, **RATIFICA** el contenido del Informe de Comisión No.

IC-O-2019-001, el cual emite **DICTAMEN FAVORABLE**, a fin de que el Concejo Metropolitano conozca en **SEGUNDO DEBATE** el proyecto de ordenanza de aprobación de la Urbanización "ORIZZONTE", a implantarse en el predio No. 578745, clave catastral 10313-02-001, ubicada en la parroquia Cumbayá, de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio No. STHV-DMGT-520, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, recibido el 04 de febrero de 2019, e informe legal referencia al expediente 2018-578745-URB-GEN-02 de 08 de enero de 2019.

8.- SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los concejales 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	Verónica Loachamín	GC	2019-08-02	
Revisado	Adrián Racines	GC	2019-08-02	
Aprobado	Damaris Ortiz	PSGC	2019-08-02	

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:		