

Oficio Nro. EPCPT-EPV-2020-0242-O**Quito, D.M., 01 de junio de 2020**

Asunto: Petición Comisión de Uso de Suelo para el catastro de la Ordenanza Nro. 273 PROYECTO URBANÍSTICO "LA BETANIA" ubicado en la parroquia Alangasí.

Ab

Rene Patricio Bedon Garzon

Concejal Distrito Metropolitano de Quito**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

En su Despacho

De mi consideración:

Por medio del presente me es grato saludarle señor Concejal, en un momento en que le país afronta problemas de índole sanitario, económico y social que me llevan en primer lugar a desearle éxito en el ejercicio de sus funciones. Al igual que ésta institución, ambos procuramos el bienestar ciudadano; razón por la cual, me permito exponer y solicitar lo siguiente:

ANTECEDENTES:

1.- Mediante Decreto Ejecutivo número 11, del 25 de mayo de 2017, se crea el "Plan Toda una Vida" el mismo que constituye un conjunto de programas específicos para garantizar el desarrollo integral de las niñas y niños; mejorar las capacidades y generar mayores oportunidades para las y los jóvenes; alcanzar la inclusión económica y social de las personas con discapacidad; garantizar el derecho a la vivienda para las personas mas pobres y vulnerables como medida fundamental de justicia social y para la erradicación de la pobreza extrema; mejorar las capacidades productivas de las personas que reciben el bono de desarrollo humano y el bono Joaquín Gallegos Lara; garantizar mejores condiciones de vida y la integración social de los adultos mayores; y erradicar todo tipo de violencias;

2.- En el mismo Decreto, se modifica la denominación de la Empresa Pública de Vivienda EP, creada mediante Decreto Ejecutivo 622 expedido el diez y siete de marzo del año dos mil quince, publicado en el Registro Oficial el siete de abril del mismo año, a Empresa Pública "Casa para Todos" EP y le encarga la ejecución del "Programa Casa para Todos" bajo la coordinación del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y como un componente de la Misión "Toda una Vida".

3.- Mediante Escritura Pública de fecha 04 de julio del año dos mil dieciséis, otorgada ante el Doctor Miguel Ángel Tito Ruilova, Notario Sexagésimo Noveno del Cantón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, el 25 de julio de 2016, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, donó, a favor de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda EP, LOS LOTES número UNO Y DOS, que forman un solo cuerpo, de la Lotización La Esperanza, en la antigua Hacienda El Colegio, de la parroquia Alangasí, cantón Quito, provincia de Pichincha.

Con fecha 19 de septiembre de 2016, se suscribió entre la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda y el Arq. Raul Gustavo Chamorro Pazos, el contrato: "ESTUDIOS PARA ELABORAR LA ORDENANZA DE URBANIZACIÓN Y LOS DISEÑOS DE REDES DE URBANIZACIÓN DEL PREDIO "LA BETANIA".

4.- Con fecha 17 marzo de 2017, mediante Oficio Nro. BTN-006-2017, el Arq. Raul Chamorro Pazos, pone en conocimiento de la Empresa Pública Casa Para Todos el Levantamiento Topográfico del predio La Betania mismo que se encuentra registrado en el Catastro del Municipio Metropolitano de Quito, verificable a través del Informe de Regulación Metropolitana.

5.- En sesiones de 21 de marzo y 29 de noviembre de 2018, el Concejo Metropolitano debatió y aprobó, la **ORDENANZA Nro. 273 DEL PROYECTO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO "LA BETANIA"** ubicado en la parroquia Alangasí, D.M de Quito, provincia de Pichincha, a favor de la Empresa

Oficio Nro. EPCPT-EPV-2020-0242-O**Quito, D.M., 01 de junio de 2020**

Pública Casa para Todos, la misma que se encuentra protocolizada en la Notaría Cuadragésima Novena del cantón Quito el 16 de julio de 2019, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad el 15 de septiembre de 2019.

6.- Mediante oficio Nro. EPCPT-GG-2020-003-O del 09 de enero de 2020, la EPCPT ingresó a la Dirección de Avaluos y Catastros del Municipio del D.M de Quito, el expediente con número de trámite GADDMQ-DMC-2020-00042-E, a fin de castrar la Ordenanza Nro. 273, y contar con números de predios a las manzanas fraccionadas producto de la Ordenanza.

7.- Con fecha 11 de mayo de 2020, mediante el Sistema Documental del Municipio de Quito SITRA, en Ing. Tomás Braulio Neacato Linzano, Director Metropolitano de Catastro, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2020-01737-O de **11 de mayo de 2020**, pone en conocimiento de la Empresa el Informe Técnico DMC-GTC-2020-298 de fecha 06 de mayo del 2020, en cuya parte pertinente manifiesta lo siguiente:

“Trámite desfavorable, no se procede con lo solicitado, pues deben solventar la diferencia de área, el desplazamiento de los lotes que colindan con la Avenida Betania, la calle LB 1 y la calle LB 8 y si es el caso presentar copia del comprobante de pago de Liquidación de obras emitido por la Empresa Publica Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP); así como copia de los planos aprobados (formato A1) en la Ordenanza No. 273 sancionada el 05 de diciembre del 2018”.

Además es necesario resaltar el criterio emitido por el Dr. Wuillan Patricio Jaramillo Arciniega, en el memorando Nro. GADDMQ-DMC-AL-2020-047-M de 27 de abril de 2020, quien, como responsable del Área Legal de la Dirección Metropolitana de Catastro, manifiesta:

“Revisada la documentación adjunta se desprende que los propietarios de la mencionada urbanización han dado cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD; sin embargo de ello al existir una diferencia de área entre la escritura del lote global y del área que consta en la ordenanza, corresponde en estricto derecho previo a su atención se solicite al Concejo Metropolitano la modificatoria de la ordenanza de aprobación en cuanto se refiere al área real del terreno”. (Lo resaltado es propio).

BASE NORMATIVA:**CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA:**

El artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") establece que: *"Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."*

El artículo 31 de la Constitución expresa que: *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía."*

El artículo 240 de la 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 (...)";*

En el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución manifiesta que: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) I. 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 (...)";*

Oficio Nro. EPCPT-EPV-2020-0242-O

Quito, D.M., 01 de junio de 2020

LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO:

El Artículo 85 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo indica: “*La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social*”;

El literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD), señala 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;

El artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, 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; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.*”;

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACION

“ 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. 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.*

Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.

El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos.

Una vez aprobada la norma, por secretaría se la remitirá al ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución o las leyes.

El legislativo podrá allanarse a las observaciones o insistir en el texto aprobado. En el caso de insistencia, se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes para su aprobación. Si dentro del plazo

Oficio Nro. EPCPT-EPV-2020-0242-O

Quito, D.M., 01 de junio de 2020

de ocho días no se observa o se manda a ejecutar la ordenanza, se considerará sancionada por el ministerio de la ley.

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.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.”

Art. 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. Dichas áreas no podrán enajenarse.

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal.

Art. 480.- Irrevocabilidad de las autorizaciones.- Excepto en caso de emergencia declarada, **el gobierno cantonal o distrital, no podrá revocar o modificar las autorizaciones concedidas, si las obras hubieran sido iniciadas y se estuvieren ejecutando conforme a las mismas, sin contar con el consentimiento de los promotores o ejecutores, bajo pena de pagar a éstos y a los propietarios de los lotes, los daños y perjuicios que tal hecho origine. Las disposiciones contenidas en el presente artículo se aplicarán a todas las situaciones que, de hecho, existieren en relación con esta materia, y a las que en el futuro se presentaren. (Lo resaltado es propio)**

LEY ORGÁNICA DE RÉGIMEN PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Art. 8.- Le corresponde especialmente, al Concejo Metropolitano: 1) Decidir, mediante Ordenanza, sobre los

Oficio Nro. EPCPT-EPV-2020-0242-O**Quito, D.M., 01 de junio de 2020**

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.

“ (...) 15) Establecer las políticas generales de la acción institucional y aprobar los planes y programas de actividades y los correspondientes presupuestos, así como fiscalizar y velar por la rectitud, eficiencia y legalidad de la gestión administrativa metropolitana;

Art. 19.- Legitimidad y ejecutoria.- Los actos administrativos del Concejo y los de la administración distrital gozan de las presunciones de legitimidad y ejecutoriedad y están llamados a cumplirse; pero serán ejecutados una vez que causen estado, sea por encontrarse firmes o hallarse ejecutoriados.

Son actos firmes aquellos respecto de los cuales no se hubiere formulado reclamo o recurso alguno dentro del plazo legal. Son ejecutoriados los actos que resuelven reclamos o recursos y respecto de los cuales no hay lugar a instancia administrativa ulterior.

Art. 20.- Ejecución.- La autoridad distrital adoptará las medidas que fueren necesarias para el cumplimiento de los autos y resoluciones administrativas y podrá, inclusive, solicitar el auxilio de la fuerza pública. Podrá también ejecutar en forma subsidiaria los actos que el obligado no hubiere cumplido a costa de éste.

CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO

Art. 98.- Acto administrativo. Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo.

Art. 99.- Requisitos de validez del acto administrativo. Son requisitos de validez:

- 1. Competencia*
- 2. Objeto*
- 3. Voluntad*
- 4. Procedimiento*
- 5. Motivación*

Art. 100- Motivación del acto administrativo. En la motivación del acto administrativo se observará:

- 1. El señalamiento de la norma jurídica o principios jurídicos aplicables y la determinación de su alcance.*
- 2. La calificación de los hechos relevantes para la adopción de la decisión, sobre la base de la evidencia que conste en el expediente administrativo.*
- 3. La explicación de la pertinencia del régimen jurídico invocado en relación con los hechos determinados.*

Se puede hacer remisión a otros documentos, siempre que la referencia se incorpore al texto del acto administrativo y conste en el expediente al que haya tenido acceso la persona interesada.

Si la decisión que contiene el acto administrativo no se deriva del procedimiento o no se desprende lógicamente de los fundamentos expuestos, se entenderá que no ha sido motivado.

Art. 101- Eficacia del acto administrativo. El acto administrativo será eficaz una vez notificado al administrado. La ejecución del acto administrativo sin cumplir con la notificación constituirá, para efectos de la responsabilidad de los servidores públicos, un hecho administrativo viciado.

Art. 102- Retroactividad del acto administrativo favorable. La administración pública puede expedir, con efecto retroactivo, un acto administrativo, solo cuando produzca efectos favorables a la persona y no se lesionen derechos o intereses legítimos de otra.

Los supuestos de hecho para la eficacia retroactiva deben existir en la fecha a la que el acto se retrotraiga.

Oficio Nro. EPCPT-EPV-2020-0242-O**Quito, D.M., 01 de junio de 2020**

Art. 112- Oportunidad para la declaración de convalidación. Cuando la convalidación tiene por objeto un acto administrativo, se puede efectuar, de oficio o a petición de la persona interesada, en el procedimiento de aclaración o con ocasión de la resolución de un recurso administrativo.

PETICIÓN:

Con los antecedentes señalados, en los que se determina que:

1. El proyecto urbanístico se encuentra registrado en el Catastro Municipal de acuerdo con la información técnica que se desprende del levantamiento topográfico realizado, misma que se puede verificar en el Informe de Regulación Metropolitana.

En diciembre del 2016 con Ticket 2017-AZCH-C00051, se ingresa en el departamento de Catastro de la Administración Zonal Valle de los Chillos el trámite de REGISTRO DE UBICACIÓN GEOGRÁFICA del levantamiento georeferenciado del predio No. 5782935 “Betania”, mismo que fue atendido favorablemente según se manifiesta en el oficio No. 072-AZCH-DC del 25 de enero del 2017, con el cual la Arq. María Belén Cueva, responsable de Catastros de la Administración Zonal Valle Los Chillos, actualizó la ubicación Geográfica del predio Nro. 5782935 en los registros municipales, sin observación alguna; quedando registrada el área gráfica catastral de 207.228,59 m2 misma que coincide con el área del predio indicada en la Ordenanza Nro. 273 DEL PROYECTO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO “LA BETANIA”, con lo que se evidencia que el proyecto de Ordenanza previo a su autorización fue revisado por todas las instancias pertinentes en el Municipio de Quito.

2. La ORDENANZA Nro. 273 DEL PROYECTO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO “LA BETANIA”, se encuentra debidamente autorizada por el Concejo Metropolitano de Quito, protocolizada e inscrita formalmente en el Registro de la Propiedad del DM de Quito.

3. Se efectuó el traspaso de áreas verdes a favor del Municipio conforme el Art. 479 del COOTAD.

4. La EPCPT realizó el análisis técnico correspondiente, del cual se desprende que NO existe desplazamiento alguno en las manzanas del PROYECTO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO “LA BETANIA” con respecto al predio global, puesto que los polígonos de las manzanas que colindan con las calles LB1, LB8 y Avenida La Betania, se han implantado considerando las afectaciones del predio con respecto a las mencionadas vías, e inclusive el área de estas afectaciones está plenamente identificada como área cedida al MDMQ en el Artículo 7.- Identificación de Lotes y Cesiones Municipales, de la Ordenanza aprobada Nro. 273:

AFECTACIONES**ESPACIO****SUPERFICIE (m2)**

AVENIDA BETANIA	3.450,02		
VÍA LB-1	1.476,91		
VÍA LB-8	1.336,94		
ESTERO PADREHUAYCU	217,88		
ESTERO S/N	1.723,68		
TOTAL AFECTACIONES	8.205,44	3,96%	
ÁREA SIN AFECTACIONES:	199.023,15	96,04%	100%

En mérito al Interés Social que tiene el proyecto de vivienda para cubrir, tanto las necesidades de reactivar la economía local por medio de la construcción, como de ofrecer vivienda digna a los ciudadanos del Distrito Metropolitano de Quito, comedidamente solito que por medio de la Comisión de Uso de Suelo de la cual es su Presidente, se analice y acoja las observaciones técnicas y legales detalladas en el presente oficio; y, se sirvan

Oficio Nro. EPCPT-EPV-2020-0242-O

Quito, D.M., 01 de junio de 2020

disponer a la Dirección de Avalúos y Catastros, proceda sin más dilaciones, con el catastro de la ORDENANZA Nro. 273 a fin de que se determinen los números de predios a las manzanas fraccionadas producto de la Ordenanza.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Econ. Camilo Lebeo Ampuero Sánchez
GERENTE GENERAL

Anexos:

- gaddmq-dmc-2020-01737-o_gad_quito.pdf
- 072-azch-dc_de_25_de_enero_de_2017.pdf

Copia:

Señorita Magíster
Stefania Alarcón Miño
Gerente de Alianzas Estratégicas

Señora Magíster
Rosy Elizabeth Jimenez Espinosa
Gerente Jurídico

Señor Abogado
William Darwin Cúñas Reinoso
Jefe de Transferencia de Dominio

Señor
Tomás Braulio Neacato Linzano

Señora Arquitecta
Carolina Noboa Fernández
Gerente Técnica

rje