

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3076-O

Quito, D.M., 22 de octubre de 2021

Asunto: Reforma de la Ordenanza No. 0190, mediante la cual se aprobó la Urbanización de Interés Social "Comité Pro Mejoras Vista Hermosa". Exp. PM No. 2021-01444

Señor Ingeniero
Darío Vidal Gudiño Carvajal
Director Metropolitano de Gestión Territorial
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución No. A-005 de 20 de mayo de 2019, emitida por el Alcalde Metropolitano; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 000002 / SV de 12 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano emito el siguiente informe jurídico:

Solicitud

1. Mediante Oficio de 1 de diciembre de 2020, recibido el 02 de diciembre del mismo año, en la Administración Zona Manuela Sáenz, la Sra. Nancy Paredes Barragán, en calidad de Presidenta del Comité Pro Mejoras del Barrio Vista Hermosa de Monjas, solicitó, con el propósito de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ordenanza No. 0190, ampliar el plazo que se encuentra vigente, para la ejecución de las obras de urbanización, por dos años adicionales. En la parte pertinente de su petición manifestó lo siguiente:

“5. Ha sido prioritario para los socios del Comité realizar las obras de urbanización a fin de contar con los servicios básicos necesarios e indispensables que permitan construir nuestras viviendas y cumplir con las obligaciones contraídas en la Ordenanza en mención, sin embargo, la ejecución de las obras de urbanización no se ha realizado dentro del plazo otorgado por razones de orden económico, principalmente, entre ellas:

a. De la totalidad de los copropietarios, socios del “Comité Pro Mejoras Vista Hermosa” el 60% son adultos mayores-jubilados; el 30% son jornaleros con trabajos ocasionales y el 10% restante (2 personas) mantienen ingresos regulares, pero bajos. Por lo anotado, los integrantes son personas de escasos recursos económicos.

b. La crítica situación económica del país durante los últimos tres años se vio agravada debido a emergencia y crisis sanitaria mundial, nacional y local provocada por la pandemia COVID-19. Estos factores, a su vez, incidieron en una importante merma en los ingresos de los socios y por tanto en una baja recaudación de valores a favor del Comité.

6. El “Comité Pro Mejoras Vista Hermosa”, de conformidad con el presupuesto que

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3076-O

Quito, D.M., 22 de octubre de 2021

mantiene, estima que las obras de urbanización estarán ejecutadas en un plazo de 2 años a partir de la presente fecha.”

2. Con Oficio de 23 de junio de 2021, la Sra. Nancy Paredes en calidad de Presidenta del Comité Pro Mejoras del Barrio Vista Hermosa de Monjas, en alcance al Oficio de 01 de diciembre de 2020, remite el cronograma valorado de obras y solicita la ampliación del plazo para la ejecución de obras de urbanización a 3 años, en razón de la crítica situación socio económica del país, agravada por la emergencia y crisis sanitaria mundial, nacional y local provocada por la pandemia COVID-19, que no ha permitido avanzar en la ejecución de las obras de forma significativa. El financiamiento de las obras se realizará con los siguientes recursos económicos:

“a. Aporte mensual de \$ 200,00 dólares, cada socio

b. Venta de dos lotes No. 1 y 10 que tienen un valor aproximado de \$ 20.000,00 cada uno.

c. Aportes extraordinarios según el avance de las obras.”

Antecedente

Mediante Ordenanza No. 0190 sancionada el 04 de diciembre de 2017 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 31 de enero de 2018, el Concejo Metropolitano de Quito aprobó la Urbanización de Interés Social “Comité Pro Mejoras Vista Hermosa”, ubicada en el predio No. 372495, con clave catastral No. 20006-06-001, ubicado en el sector Monjas, parroquia Puengasí, que en su parte pertinente estableció:

“Artículo 4.- Garantía para ejecución de obras.- (...) En base a lo expuesto, el valor de las obras de la Urbanización de Interés Social “Comité Pro Mejoras Vista Hermosa”, es de USD 119.167,05 (ciento diecinueve mil ciento sesenta y siete con 05/100 dólares americanos), en tal razón para garantizar dichas obras quedan gravados todos los lotes con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la cual subsistirá hasta la ejecución de la totalidad de las obras.

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 3 años contados a partir de la sanción de la presente ordenanza. (...)”

Informes técnicos de la Administración Zona Manuela Sáenz y de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

1. Con Oficio No. GADDMQ-AZMS-2021-0804-O, de 10 de mayo de 2021, la Mgs. Sandy Campaña Fierro, Administradora Zonal Manuela Sáenz en la parte pertinente informó:

“INSPECCIÓN TÉCNICA

Adjunto al presente remito el memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-FI-2021-012-M de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3076-O

Quito, D.M., 22 de octubre de 2021

fecha 5 de mayo de 2021, en el cual consta registro fotográfico e informe de la inspección realizada al Comité Pro Mejoras Vista Hermosa de acuerdo al siguiente detalle:

Porcentajes de cumplimiento de obras:

| | |
|---------------------------------|-----|
| Redes de alcantarillado | 70% |
| Red de Agua Potable | 8% |
| Red de Luz Eléctrica | 10% |
| Red de Vial | 0% |
| Aceras Bordillos y Cerramientos | 5% |

CONCLUSIONES

Con los antecedentes expuestos y revisado el informe técnico referente a la visita técnica al Comité Pro Mejoras Vista Hermosa, se rectifica la información remitida con oficio N° GADDMQ-AZMS-2021-0602-O indicando que las obras de urbanización cuentan con un avance del 18%, tomando en cuenta que se requiere mantenimiento de calzadas y aceras, así como el inicio de trabajos viales.

Finalmente, esta Administración Zonal recomienda, salvo mejor criterio, la ampliación de plazo para la ejecución de obras de urbanización por el período de dos años solicitado por el Comité Pro mejoras Vista Hermosa, plazo contado a partir del 5 de diciembre de 2020, (...)"

2. Mediante Oficio No. STHV-DMGT-2021-2541-O, de 01 de julio de 2021, el Ing. Darío Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió criterio técnico en los siguientes términos:

"Considerando que, conforme lo manifiesta la Sra. Nancy Paredes Barragán, Presidenta del "Comité Pro Mejoras Vista Hermosa", el financiamiento de las obras se realizará con recursos económicos generados por aportes mensuales de los socios y con la venta de dos lotes de propiedad del Comité, y, al Oficio No. GADDMQ-AZMS-2021-0804-O de la Administración Zonal Manuela Sáenz, que recomienda la ampliación de plazo para la ejecución de obras de urbanización, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite criterio técnico favorable para la ampliación del plazo a 3 años para la ejecución de obras de urbanización, y, remite el expediente a Procuraduría Metropolitana a fin de que emita el informe legal respectivo y de ser el caso elabore el proyecto de ordenanza modificatoria de la Ordenanza No. 0190 sancionada el 4 de diciembre de 2017, que aprobó la mencionada urbanización."

Fundamentos Jurídicos

1. El artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador 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.

2. El artículo 84, letra c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3076-O

Quito, D.M., 22 de octubre de 2021

Descentralización (COOTAD), determina que es función del gobierno autónomo descentralizado metropolitano 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.

3. El artículo 87, *ibídem*, establece 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. El Código Municipal en el artículo 1863, (núm. 3), dispone que en las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes.

5. El artículo 1866, *ídem*, manifiesta que 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, la que 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.

Análisis y criterio jurídico

Con fundamento en la normativa citada, considerando las solicitudes realizadas por la Sra. Presidenta del Comité Pro Mejoras del Barrio Vista Hermosa de Monjas; y, con sustento en los informes técnicos favorables de la Administración Zonal Manuela Sáenz y de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable, para que observando el procedimiento establecido en el artículo 1866 del Código Municipal, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, envíe el expediente y su informe a la Comisión de Uso de Suelo, para que esta, de considerarlo pertinente, alcance del Concejo Metropolitano de Quito, la reforma de la Ordenanza No. 0190 que aprobó la Urbanización de Interés Social “Comité Pro Mejoras Vista Hermosa” sancionada el 04 de diciembre de 2017, en lo que respecta al primer inciso del artículo 5 de la misma, para que se amplíe el plazo para la ejecución de las obras de urbanización por tres años conforme lo sugerido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Se sugiere que en el proyecto de ordenanza, que para el presente caso debe elaborar la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, dependencia responsable de remitir el expediente al Concejo Metropolitano y que elaboró el proyecto inicial de aprobación, se incorpore además del tema del plazo de ejecución de obras de urbanización, una disposición que otorgue el plazo para la protocolización e inscripción de la ordenanza reformativa que se apruebe.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3076-O

Quito, D.M., 22 de octubre de 2021

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio
SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS

Referencias:

- STHV-DMGT-2021-2541-O

Anexos:

- 1444-7.xlsx
- 1444-6.pdf
- 1444-5.pdf
- 1444-4.pdf
- 1444-3.pdf
- 1444-2.docx
- 1444-1.pdf
- 1444.pdf
- 2017-00402 (2).PDF

Copia:

Señor Abogado
 Marlon Andres Totoy Ordoñez
Sustanciador

Señora Doctora
 Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Lideresa de Equipo

Señor Doctor
 Edison Xavier Yepez Vinueza
Lider de Equipo

| Acción | Siglas Responsable | Siglas Unidad | Fecha | Sumilla |
|--|--------------------|---------------|------------|---------|
| Elaborado por: Edison Xavier Yepez Vinueza | exyv | PM-SUE | 2021-10-22 | |
| Revisado por: Edison Xavier Yepez Vinueza | exyv | PM-SUE | 2021-10-22 | |
| Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio | pero | PM-SUE | 2021-10-22 | |



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3076-O

Quito, D.M., 22 de octubre de 2021

