

EXPEDIENTE 2017-115145-URB-GEN-01

Quito, 03 de agosto de 2020

Asunto: Criterio jurídico respecto al nuevo proyecto de la Urbanización "Nueva Vista del Sur"

Señor Arquitecto
Iván Vladimir Tapia Guijarro
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

Señor Secretario:

De conformidad con la Resolución A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio N° 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente criterio jurídico:

Objeto y alcance

1. Conforme consta en Resolución Nro. 014-CUS-2020 de 27 de enero de 2020, la Comisión de Uso de Suelo, luego de conocer la resolución del Concejo Metropolitano No. C-001-2020 de 07 de enero de 2020 mediante la cual se devuelve a la Comisión de Uso de Suelo el proyecto de ordenanza de aprobación de la Urbanización "Nueva Vista del Sur" a fin de que este sea analizado nuevamente; resolvió: dar por conocida la resolución del Concejo y solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emita su informe, determinando si técnicamente es viable la vía proyectada de 10 metros en la urbanización "Nueva Vista del Sur", considerando lo establecido en la normativa vigente.
2. Mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1370-O, de 11 de mayo de 2020, el Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informó, en su parte pertinente, que:

“Considerando que el proyecto técnico de la urbanización inicialmente presentado propone implantar una vía denominada “Calle 1” con un ancho 10,00m y 224,85m de longitud, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en base a la norma legal invocada, solicitó verbalmente al administrado que proceda a corregir la sección transversal de la mencionada vía de 10,00m a 12,00m.

El administrado ha realizado la corrección de la sección transversal de la vía denominada “Calle 1” a 12.00m, lo que modifica el área de vías proyectadas, área útil total, área del lote a dividir y la garantía a ser entregada para la ejecución de las obras.

Por lo expuesto la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, ha emitido Informe Técnico No. Expediente 2017-115145-URB-GEN-01 de fecha 6 de mayo de 2020, actualizando los datos de la propuesta urbanística, y, deja sin efecto el Informe Técnico No. Expediente 2017-115145-URB-GEN-01 de fecha 20 de junio de 2018.”

En virtud de lo manifestado, solicitó a Procuraduría Metropolitana remitir el informe legal y proyecto de ordenanza de la urbanización “Nueva Vista del Sur”, a fin de atender el requerimiento presentado por la Comisión de Uso de Suelo; para continuar con el trámite correspondiente de aprobación de la referida urbanización.

3. El presente criterio jurídico deja sin efecto el emitido mediante Oficio No. EXPEDIENTE 2017-115145-URB-GEN-01 de 26 de julio de 2018, en razón de que la actual propuesta de urbanización, al modificar el ancho de la vía proyectada, cambia la dimensión de varias áreas propuestas en el proyecto inicial de la urbanización “Nueva Vista del Sur”.
4. Este criterio se refiere a: (i) régimen jurídico aplicable al procedimiento y la competencia para la aprobación de urbanizaciones en el Distrito Metropolitano de Quito; y, (ii) proyecto de Ordenanza para aprobación de la urbanización “Nueva Vista del Sur”.

Antecedentes

1. Mediante Informe Técnico 006-DMC-2017 (Referencia SLUM 2017-115145-URB-GEN-01 de 19-07-2017), el ingeniero Juan Francisco Gallo, Coordinador de Catastro y Valoración y la arquitecta Cinthia Pinargote Pincaj, Delegada de la Mesa de Trabajo de la Dirección Metropolitana de Catastro, manifiestan que han verificado la cabida total del lote y el detalle de áreas verdes y comunales, determinando que no existen áreas de propiedad municipal involucradas en el proyecto.
2. El arquitecto Carlos Quezada Proaño, Director Metropolitano de Gestión Territorial (S), y la arquitecta Elizabeth Ortiz Pesántez, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitieron el Informe Técnico de Urbanización de Reglamentación General 2017-115145- URB-GEN-01 de 2018-06-20 del Proyecto Urbanización “Nueva Vista del Sur”, en el cual a más de las especificaciones técnicas a las que se someterá el proyecto de urbanización, establecieron lo siguiente:
 - Valor de la garantía por obras a ejecutarse USD 318.176,47.
 - Cumple con el área verde y equipamiento público.
 - Plazo de 3 años para la ejecución de obras de urbanización.
 - Las vías planificadas en la urbanización cumplen con la normativa municipal.

3. Mediante Expediente 2017-115145-URB-GEN-01 de 26 de julio de 2018, Procuraduría Metropolitana emitió criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo alcance del Concejo Metropolitano de Quito la aprobación de la URBANIZACIÓN “NUEVA VISTA DEL SUR”, ubicada en la parroquia Turubamba, predio No. 115145, conforme a los datos que constan en los informes técnicos.

Petición y consentimiento de los propietarios

Mediante formulario No. LMU-10/URB-GEN de 24 de abril de 2020, suscrito por los propietarios del predio y por el profesional proyectista, se presenta la nueva solicitud de revisión de reglas técnicas del proyecto técnico de la Urbanización “Nueva Vista del Sur”, con las áreas actualizadas, producto del incremento del ancho de la vía propuesta en el proyecto inicial.

Titularidad y antecedente de dominio

De conformidad con el Certificado de Gravamen No. 166842 de 03 de mayo de 2018, se establece que los cónyuges señores Angel Estuardo Bayas Chileno y señora Erminia Leonor Chariguamán Alucho, son propietarios del lote No. 429, ubicado en la parroquia Guamaní (antes Chillogallo) de este cantón, adquirido mediante compra a los cónyuges María Amparo Mostesdeoca Vilaña y Segundo Manuel Llano Chuquiano, según escritura otorgada el 12 de mayo de 2017, ante el Notario Sexagésimo Sexto Dr. Nelson Maza Obando, inscrita el 19 de junio de 2017.

Informe técnico actualizado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

El ingeniero Darío Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial, y la arquitecta Elizabeth Ortiz Pesántez, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitieron el Informe Técnico de Urbanización de Reglamentación General 2017-115145- URB-GEN-01 de fecha 2020-05-06 del Proyecto Urbanización “Nueva Vista del Sur”, en el cual a más de las especificaciones técnicas a las que se someterá el proyecto de urbanización, realizaron las siguientes determinaciones para el proyecto:

- Valor de la garantía por obras a ejecutarse USD 347.631,00.
- Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el Cuadro No. 1 de Especificaciones Mínimas para Vías Urbanas de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- Cumple con el área verde y equipamiento público.
- Plazo de 3 años para la ejecución de obras de urbanización.

Fundamentos jurídicos

1. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en el art. 2, No. 1, establece como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer el control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa.

2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su art. 84, letra c) determina que es función del gobierno del distrito autónomo 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 metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.
3. El art. 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 artículo 424, inciso segundo, ibídem, dispone que 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.
5. El Código Municipal en el art. III.6.91, dispone que se sujetan al otorgamiento y obtención de la LMU (10), todos los actos de habilitación de suelo, entre los cuales se encuentran las urbanizaciones.
6. El art. III.6.116, ibídem, establece que 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.

Para urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía 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.

7. El art. III.6.119, letra a), ibídem, 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, 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.
8. El art. III.6.130, letra a), ídem, establece que se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LMU (10) de urbanizaciones.
9. Art IV.1.68, del referido cuerpo normativo, señala que la habilitación del suelo es el proceso técnico de división del suelo, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de

asentamientos humanos y sus actividades. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en este Título. Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

10. El Código Municipal en el art. IV.1.69 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 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. Las urbanizaciones pueden ser 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.
11. El art. IV.1.77, *ibídem*, dispone que en todo fraccionamiento de suelo que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, éste entregará al Municipio el porcentaje de área verde, comunitaria y vías previstos. En urbanizaciones en suelo clasificado como urbano, el área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria será como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada.

Análisis y criterio jurídico:

De los fundamentos jurídicos señalados se establece que el Concejo Metropolitano es el órgano competente para autorizar urbanizaciones, a través del procedimiento especial, con la emisión de la respectiva ordenanza, de acuerdo con los arts. III.6.119, letra a); y, III.6.130, letra a) del Código Municipal.

De los documentos que constan en el expediente, fundamentalmente se establece que constan aquellos que acreditan la titularidad de dominio y la comparecencia de los propietarios del predio; y, las actas e informes de las dependencias que intervienen en el procedimiento especial para aprobación de urbanizaciones.

En razón de lo expuesto, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo alcance del Concejo Metropolitano de Quito la autorización para la aprobación de la URBANIZACIÓN "NUEVA VISTA DEL SUR", ubicada en la parroquia Turubamba, predio No. 115145, clave catastral 3340403003, de acuerdo con los datos que constan en los informes técnicos y de conformidad con el proyecto de ordenanza que adjunto.

Los propietarios del predio, procederán a realizar el pago correspondiente de la tasa retributiva por gastos administrativos en la Administración Zonal correspondiente, previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 10.

El pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los genere.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adj. proyecto de ordenanza