

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0479-O

Quito, D.M., 02 de febrero de 2022

Asunto: Informe Jurídico sobre la Modificatoria Ordenanza Metropolitana No. 2328, que aprobó la Urbanización "Wilson & Company" Referencia Expediente 2016-02427

Señor Arquitecto
Iván Vladimir Tapia Guijarro
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A005 de 20 de mayo de 2019 emitida por el Alcalde Metropolitano; y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 00002/SV, de 12 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano emito el siguiente criterio jurídico:

Solicitud

Con Oficio de 26 de julio de 2021, el señor Jaime Crow Jarrín, Presidente del Comité Pro Mejoras del Barrio Wilson, en su parte pertinente manifestó:

“Del extracto de la información respecto al consentimiento de los propietarios (cuadro anterior), se colige que existe el consentimiento unánime para que se proceda con el literal b) respecto a la modificatoria en el material de vías, de pavimento o capa asfáltica por empedrado. Ante lo cual, me permito manifestar que, esta reforma constituye prioridad para los propietarios de los lotes de terreno de la Urbanización. Esta modificatoria nos permitirá mantener la permeabilidad de nuestro suelo, mantener las condiciones ecológicas de nuestra Urbanización, y gestionar la recepción de obras de la Urbanización con la Administración Zonal y posterior levantamiento de la Hipoteca que pesa sobre cada uno de los lotes de terreno, y de esta manera poder concluir un proceso que inició treinta años atrás. Es menester mencionar que cada una de las obras han sido realizadas con el esfuerzo de los propietarios de la Urbanización y no por el Urbanizador como habría sido lo correcto.”

Antecedentes

1. Mediante Ordenanza No. 2328 de 12 de marzo de 1984 el I. Concejo Municipal de Quito, aprueba la Urbanización denominada “Wilson & Company” protocolizada el 14 de septiembre de 1984, ante el doctor Jaime Nolivos Maldonado, Notario Décimo Segundo del Cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 4 de septiembre de 1997.

2. Posteriormente mediante Ordenanza No. 3264 de 7 de abril de 1998 se modifica la Ordenanza No. 2328, entre otros aspectos, en cuanto se refiere al plazo de ejecución de las obras.

3. Mediante Oficio STHV-DMGT- 2021-4386-O, de 29 de octubre de 2021, de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, el Ing. Dario Vidal Gudiño Carvajal, remite el expediente para continuar con el trámite solicitado por el señor Jaime Octavio Crow Jarrín, Presidente del Comité Pro Mejoras del Barrio, Urbanización Wilson & Company, para la modificatoria de la Ordenanzas Nos. 2328 y 3624 respecto al material en vías, de pavimento o capa asfáltica a empedrado.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0479-O

Quito, D.M., 02 de febrero de 2022

Informes técnicos de la Administración Zonal Tumbaco y de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZT-2021-2312-O, de 14 de septiembre de 2021, la Administración Zonal Tumbaco, remitió el informe Técnico de Obras de la Urbanización actualizado contenido en Informe URB-2021-LH-007 de 01 de septiembre de 2021, que en su parte pertinente señala:

“5- DESARROLLO DEL INFORME

Una vez revisada la documentación respectiva de la Urbanización “Wilson Company y la visita In Situ, se verifica la existencia de:

- *Infraestructura Vial, con calzadas empedradas, las mismas que se encuentran en proceso constructivo, no cuentan con bordillos, aceras y sin definición de las curvas de retorno, según consta en el plano aprobado de la Urbanización Wilson & Company de fecha junio 02 de 1984.*

Cuadro de Resumen de servicios Básicos y vialidad

OBRA	% PROGRAMADO	% AVANCE EJECUTADO
CALZADA	100 % (asfalto)	00.00 % (asfalto)
ACERAS	100	40.00
BORDILLOS / CUNETAS	100	30.00
AGUA POTABLE	100	100.00
ALCANTARILLADO	100	100.00
ENERGIA ELECTRICA	100	100.00
TELEFONIA	100	100.00
PORCENTAJE TOTAL	100%	67.14 %

Nota: existe un 90,00% de avance con un acabado de empedrado en las calzadas, mismo que no está debidamente autorizado.

En base al informe N° 004-DAJ-AMZT-2015, menciona: “...las vías están empedradas no obstante que la ordenanza determina asfalto como acabado final...” y determina una multa “...el monto de las obras de asfalto faltante a la presente fecha equivale a USD 335.000...”. Sin embargo de esto al revisar el plano aprobado de la Urbanización no se evidencia costos de ejecución ni precios unitarios, por lo que en cálculo de la mora se realiza en base a las áreas de calles y pasajes que si constan en los mencionados planos. [...]

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Se emite informe técnico de avance de obras, el que se establece un porcentaje ejecutado del 67,14 % con respecto al total de las Obras de Infraestructura de servicios básicos e infraestructura vial programadas.

La Ordenanza N° 3264 del 7 de abril de 1998 que reforma a la ordenanza N° 2328 que rige para la Urbanización “Wilson Company”, fue elevada a escritura pública el 02 de junio de 1998, fecha desde la cual rige el plazo de ejecución de obras determinada en el Artículo 3, finalizando las mismas el 02 de diciembre de 1999, lo que genera una mora por incumplimiento de ejecución de obras de infraestructura vial, hasta la presente fecha.

El Artículo 16 de la Ordenanza 2328 vigente, en el segundo párrafo establece:

En caso de mora injustificada el Concejo impondrá al Urbanizador una multa diaria de equivalente al uno por mil del presupuesto de obras del predio a urbanizarse, la misma que será recaudada por el

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0479-O

Quito, D.M., 02 de febrero de 2022

Tesorero Municipal de la garantía rendida, por la vía coactiva. (...)

La Unidad de Fiscalización en base El memorando No 004-DAJ-AMZT-2015, en el cuarto párrafo establece (...) el valor del presupuesto de obras de 11'824.161,60 sucres. La multa calculada conforme la ordenanza equivale a 5475 de mora y suma 64'737.276 sucres es decir USD. 2589,49, esta Unidad ratifica el valor de los mismos, determinados hasta el 07 de enero de 2015.

La multa generada por retraso en la ejecución de obras a la fecha es de USD. 3.736,97. Así también los montos de ejecución por obras de asfalto en calzadas equivaldrían a USD. 531368,52.

Finalmente, al tratarse de obligaciones establecidas por Ordenanza, en este caso la recepción de calles empedradas, como la multa por efectos de mora, deberá ser autorizada por el Concejo Metropolitano. Esta multa no representa de ninguna manera que al momento de pago las obras estén recibidas por el Municipio de Quito.

Se recomienda que para considerar la urbanización como proyecto piloto de carácter ecológico, como se pretende, salvo mejor criterio, el promotor debería presentar el respectivo estudio ambiental aprobado por la entidad competente”

2. Con Memorando Nro. STHV-DMDU-2021-0263-M, de 07 de octubre de 2021, el Arq. Luis Espinoza Barahona, Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico, remitió el pronunciamiento de la Dirección a su cargo, contenido en Informe Solicitud Memo No. STHV-DMGT-2021-1100-M, que en su parte pertinente manifestó lo siguiente:

“En virtud del acuerdo alcanzado en la reunión del 10 de junio de 2021, mediante la cual se concluyó que la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial es la competente para continuar con el respectivo trámite del EXP. No. 2016-02427 correspondiente al pedido por parte del presidente del Comité Pro Mejoras del Barrio Wilson, esta Dirección se pronunciará exclusivamente en lo que respecta al cambio de material sobre la vía: Sobre el cambio de material en vía, de pavimento o capa asfáltica por empedrado: Los moradores han expresado su interés de conservar al barrio con las características actuales de convivencia con el entorno natural que los rodea, y dentro de estas características se encuentra la de mantener la permeabilidad del suelo.

De los criterios expresados en el informe del año 2016 por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en el que señala beneficios del empedrado en términos de relación con el entorno, mantenimiento, durabilidad y principalmente ambiental, esta Dirección se ratifica en lo expresado, a continuación: “3.1.Sobre el empedrado:

- *Valor histórico y paisajístico: Es importante mencionar el valor histórico y significado ancestral que implica tener un camino empedrado, se conoce que en épocas precoloniales los caminos con piedra pulida aseguraban la movilización de los habitantes en sus territorios, conectando a los principales poblados del imperio Incaico incluso en la época invernal. Derivado del valor histórico también se encuentra el valor*

paisajístico, pues repetidamente se argumenta que el asfalto rompe con el paisajismo local.

- *Técnica, mantenimiento y durabilidad: El empedrado presenta una mayor flexibilidad frente a deformaciones de la capa subrasante, ya que las piedras se acomodan a medida que el hundimiento (mínimo) ocurre, lo que no pasa con el asfalto, pues de ocurrir dichos hundimientos, se agrietaría inmediatamente. A pesar de presentar ondulaciones, se ha visto casos en los que los empedrados han seguido en funcionamiento luego de 40 años de servicio. Existen casos en que los empedrados presentan una mayor durabilidad incluso sin haber recibido mantenimiento; y con niveles de tráfico bajos han resistido más de 30 años.*

Los empedrados demandan de mano de obra calificada y no calificada tanto para la construcción como para el mantenimiento, por lo que se puede aprovechar para incentivar el trabajo comunitario y las mingas, generando cohesión social entre quienes se benefician de la vía.

- *Ambiental: El empedrado tiene una mayor permeabilidad que el asfalto, permitiendo que el agua se*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0479-O

Quito, D.M., 02 de febrero de 2022

infiltra durante eventos de lluvia, recargando niveles de agua subterránea, evitando inundaciones y reduciendo la escorrentía.

• *Relación con entorno:* La urbanización se localiza en Pifo que es parroquia Rural, rodeado al norte, sur y oeste por quebradas y un río, catalogados en el PUOS vigente como uso de protección ecológica. Características compatibles para la implementación del empedrado para potencializar el paisaje local en suelo rural.” Con respecto al aspecto correspondiente a “Relación con el entorno” los mencionados quebradas y río, se mantiene la condición como uso de protección ecológica aprobada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo emitido.

III. **CONCLUSIÓN.** En lo que respecta al cambio de material en vía, de pavimento o capa asfáltica por empedrado en la calzada de urbanización, técnicamente posee beneficios tanto en lo ambiental, durabilidad y relación con el entorno, y principalmente, los moradores han expresado su deseo por mantener el empedrado actual, esta Dirección se ratifica en lo que respecta a la conveniencia del cambio de material sobre la vía.

IV. **RECOMENDACIÓN.** Esta Dirección recomienda se modifique el material en vías, de pavimento o capa asfáltica por empedrado, principalmente porque los moradores han expresado su deseo en este aspecto; y, debido a que tanto en el informe del 2016 y en la actualidad, esta Dirección concluye el cambio de material es positivo. Este pronunciamiento servirá de insumo para complementar el informe que expida la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, previo a remitir a la Comisión de Uso de Suelo la propuesta de Modificación a la Ordenanza Metropolitana No. 2328 que aprobó la Urbanización “Wilson & Company”.

3. Mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-4386-O de fecha 29 de octubre de 2021, el Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en su parte pertinente informó lo siguiente:

"INFORME TECNICO

Considerando que, de acuerdo al Informe Técnico de Fiscalización de la urbanización “Wilson & Company” del 9 de septiembre de 2021 de la Administración Zonal Tumbaco, la urbanización tiene un avance de obras del 67,14%, y, en base al Informe Técnico S/N del 7 de octubre de 2021, anexo al Memorando No. STHV-DMDU-2021-0263-M del 7 de octubre de la Dirección de Desarrollo Urbanístico que recomienda se modifique el material en vías, la Dirección de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite informe técnico favorable para que se modifique el material de las vías a empedrado con aceras ajardinadas, en la Urbanización “Wilson & Company”, y, se otorgue el plazo de 12 meses para la entrega de obras de urbanización.

Por todo lo expuesto y de conformidad a lo solicitado mediante Oficio Expediente No. 2016-02427 de fecha 23 de julio de 2019 de Procuraduría Metropolitana, remito los informes técnicos actualizados y el proyecto de ordenanza modificatoria a fin de que Procuraduría Metropolitana emita el informe legal respectivo, para conocimiento y dictamen de la Comisión de Uso de Suelo, previa aprobación del Concejo Metropolitano de Quito, de ser el caso.

Es importante indicar que de conformidad con lo que dispone la Ordenanza 3264 de 7 de abril de 1998, se reforma la Ordenanza 2328, entre otros aspectos lo que señala el artículo 3.-que hace relación al plazo, que textualmente señala: “El plazo de ejecución total y entrega de las obras de la urbanización y equipamiento comunal al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito será de 18 meses contados a partir de la fecha que se eleve a escritura pública la presente Ordenanza” ; es decir han pasado más de veinte años sin que el promotor culmine y entregue el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito las obras de urbanización, por lo que deberá observarse y aplicarse lo establecido en el artículo 16 de la Ordenanza 2328 de 12 de marzo de 1984.”

4. Mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2022-0189-O, de 21 de enero de 2022, el Ing. Darío Gudiño

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0479-O

Quito, D.M., 02 de febrero de 2022

Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitió el Oficio Nro. GADDMQ-AZT-2021-2312-O del 14 de septiembre de 2021 de la Administración Zonal Tumbaco, y el Informe Técnico de Fiscalización de la Urbanización “Wilson & Company” del 9 de septiembre de 2021, que señala: “se emite informe técnico de avance de obras, el que se establece un porcentaje ejecutado del 67.14% con respecto al total de las Obras de Infraestructura de servicios básicos e infraestructura vial programadas”, a fin de que se sirva disponer se continúe con el trámite correspondiente.

Fundamentos jurídicos

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, (núm. 2), establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales la de ejercer control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo 26, (inc. primero), establece que la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano.
3. El artículo 84, letra c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (el “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.
4. 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.
5. El Código Municipal en el artículo 1866, 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.
6. El artículo 2165, (núm. 1) del Código Municipal en cuanto al sistema vial, indica que *"Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno, y al previsto en la planificación vial metropolitana. Su construcción será realizada por el promotor, sujetándose a las afectaciones previstas en el PUOS y demás instrumentos de planificación; a las especificaciones mínimas de vías establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; y, de conformidad a la política de movilidad sustentable"*.

Informe jurídico

Con fundamento en la normativa citada, considerando la solicitud realizada por el Sr. Presidente del Comité Pro Mejoras del Barrio Wilson y con sustento en los informes técnicos de la Administración Zonal Tumbaco 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 y la Resolución de Alcaldía No. A 017 de 04 de septiembre de 2017, la Secretaría de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0479-O

Quito, D.M., 02 de febrero de 2022

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. 2328 de 12 de marzo de 1984, y la Ordenanza 3264 de 7 de abril de 1998, en lo relacionado al cambio de material en vías, de pavimento o capa asfáltica por empedrado; y, al plazo de entrega de las obras faltantes de la urbanización materia del presente trámite.

Respecto al proyecto de ordenanza que adjunta la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se sugiere:

- (i) En los considerandos sustituir el artículo 57 por el artículo 87 (letras a) y v)) del COOTAD, que se refieren a las atribuciones del Concejo Metropolitano.
- (ii) En el párrafo que consta a continuación de los considerandos eliminar la referencia al artículo 57 del COOTAD porque ya se encuentra establecida la atribución del Concejo Metropolitano en el artículo 87 del COOTAD.
- (iii) En el título del proyecto de ordenanza sustituir la palabra "modificatoria" por "reformatoria".
- (iv) En el artículo 1 suprimir la palabra "respecto".
- (v) En el artículo 3 se debería precisar que las obras de urbanización podrían ejecutarse por parte del urbanizador o de quienes asuman esta obligación, esto en razón de que el solicitante ha manifestado en su petición que las obras de la urbanización han sido realizadas por los propietarios de la urbanización.
- (vi) Se incorpore un artículo que otorgue el plazo para la protocolización e inscripción de la ordenanza reformatoria que se apruebe.
- (vii) Se añada una disposición general que establezca que para la protocolización de la presente ordenanza, el urbanizador y/o el representante legal del COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "WILSON" retirarán de Procuraduría Metropolitana el respectivo oficio para el notario.
- (viii) En la disposición final se añadirá el siguiente texto: "sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal, la página web institucional de la Municipalidad y el Registro Oficial", conforme lo dispuesto por el artículo 324 del COOTAD.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio
SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO

Referencias:

- STHV-DMGT-2022-0189-O

Anexos:

- Expediente No. 2016-02427 CONSENTIMIENTO PROPIETARIOS LOTES URB. WILSON.pdf
- STHV-DMDU-2021-0280-M
- STHV-DMGT-2021-1228-M
- STHV-DMDU-2021-0263-M
- Informe Técnico Urb. Wilson-07-oct-2021-DMDU
- STHV-DMGT-2021-1100-M

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0479-O

Quito, D.M., 02 de febrero de 2022

- GADDMQ-AZT-2021-2312-O
- Oficio alcance "Wilson & Company"-10-08-2021
- MIDUVI-CGJ-2020-1072-O REGISTRO DE NOMBRAMIENTO DE DIRECTIVA COMITE PROMEJORAS BARRIO WILSON
- STHV-DMGT-2021-2949-O
- Oficio Expediente No. 2016-02427
- MIDUVI-CGJ-2020-0961-O RESOLUCIÓN PERSONERIA JURIDICA
- STHV-DMDU-1499-2018
- Resolución No. 074-20 del MIDUVI
- STHV-DMDU-3557
- Oficio del 29-12-2015 de Administración Zonal Tumbaco
- Memorando No. 004-DAJ-AMZT-2015
- Memorando No. 2789-DGT-OP-2014
- ORD. 3264 -Modificatoria Urb. "Wilson & Company"
- ORD. 2328 - Urb. "Wilson & Company"
- PROYECTO MODIFICATORIA ORDENANZAWILSON-29-10-2021.docx
- Exposición de motivos Urbanización Wilson.docx
- Oficio No. GADDMQ-AZT-2021-2312-O
- Informe Técnico de Fiscalización de Urb. Wilson & Company de la Administracion Zonal Tumbaco
- Oficio No. STHV-DMGT-2021-4386-O
- proyecto_modificatoria_ordenanzawilson-21-01-2022.docx

Copia:

Señor Doctor
 Edison Xavier Yepez Vinuesa
Lider de Equipo
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO

Señora Doctora
 Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Lideresa de Equipo
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO

Señor Ingeniero
 Darío Vidal Gudiño Carvajal
Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Jenny Patricia Espinosa Morejon	jpem	PM-SUE	2022-02-01	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2022-02-02	

