



COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-O-CUS-2019-038

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 Técnico de la Urbanización "Terrazas de San Carlos", ha desarrollarse en el lote signado con predio No. 628175 (Clave Catastral No. 14115-03-015), solicitada por los señores Ángel Adrián González, Víctor Hugo Merizalde y las señoras Gina Corrales y Ángela Proaño Vaca; para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES E INFORMES:

2.1.- En sesión No, 031 ordinaria realizada el día 22 de octubre de 2019, el Concejo Metropolitano de Quito, conoció en primer debate el Proyecto de Ordenanza que aprueba la Urbanización "Terrazas de San Carlos", implantada en el predio No. 628175 (Clave Catastral No. 14115-03-015) y ubicado en la parroquia Calderón, sector la Tola.

2.2.- La Secretaria General del Concejo Metropolitano mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2019-1788-O de 24 de octubre de 2019, remite a la Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo las observaciones planteadas en primer debate en la sesión ordinaria de 22 de octubre de 2019.

2.3.- Mediante oficio No. GADDMQ-PM-SAU0S-2019-0074-0 de 25 de octubre de 2019, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador de Suelos de la Procuraduría Metropolitana, emite su análisis e informe jurídico en el que manifiesta lo siguiente:

"(...) Análisis e informe jurídico

- 1. Tornando en consideración que la resolución anteriormente mencionada fue emitida por el Concejo Metropolitano, me permito sugerir que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente, procese, en el art. 2 del texto del proyecto de Ordenanza, el cambio de la palabra "Alcaldía", por "Concejo Metropolitano".*
- 2. Adicionalmente, el título del proyecto de ordenanza debería referirse a la aprobación de la Urbanización "Terrazas de San Carlos" en lugar de "proyecto urbanístico", en razón de que la urbanización es una habilitación de suelo que produce lotes individuales, no proyectos urbanísticos. (...)"*

MTH

2.4.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-2019-0715-O de 06 de noviembre de 2019, el Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial, en atención al oficio No. GADDMQ-SGCM-2019-1788-O del 24 de octubre de 2019, mediante el cual se pone en conocimiento de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda las observaciones formuladas por los señores concejales en la Sesión Ordinaria No. 031 del Concejo Metropolitano de Quito del 22 de octubre de 2019, al Proyecto de Ordenanza de la Urbanización "TERRAZAS DE SAN CARLOS", remite el Proyecto de Ordenanza para la Urbanización "TERRAZAS DE SAN CARLOS" solventando las observaciones realizadas.

2.5.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria No.020 de 11 de noviembre de 2019, reinstalada el 18 de noviembre de 2019, conoció y analizó las observaciones formuladas por los miembros del Concejo Metropolitano en sesión ordinaria de 22 de octubre de 2019; y, analizó el proyecto en referencia.

3. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

"(...) 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 (...)*

v) *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. 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.

(...)

479.- Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades.- Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en

gato
M. B. B.

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, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse (...)"

La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo IV.1.69 respecto a los Proyectos de Urbanización, establece que:

"1. 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". (...)

La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá con las finalidades siguientes:

"1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. (...)"

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

La Comisión de Uso de Suelo, en el marco de sus competencias, concluye que es pertinente poner en conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito, el proyecto de Ordenanza Metropolitana del Proyecto Urbanístico "Terrazas de San Carlos".

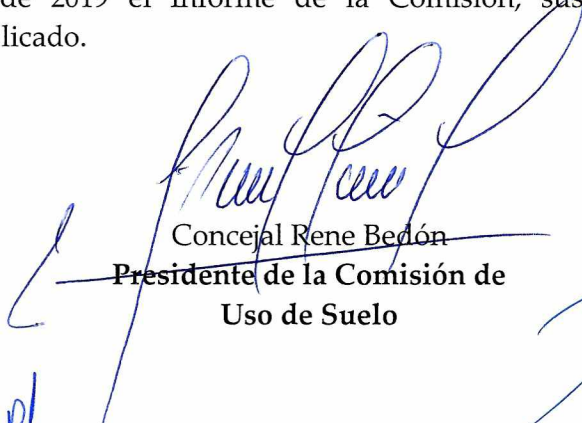
5. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:


La Comisión de Uso de Suelo luego de analizar el expediente y las observaciones formuladas en el primer debate por los miembros de la Comisión y del Concejo Metropolitano, en sesión ordinaria No. 020 de 11 de noviembre de 2019, reinstalada el 18 de noviembre de 2019, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente; y con fundamento en los artículos 54 literal c), 87 literales a) y v), 424 y 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo IV.1.69 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en **Segundo Debate** el Proyecto de Ordenanza que aprueba la Urbanización "Terrazas de San Carlos", implantada en el predio No. 628175 (Clave Catastral No. 14115-03-015) y ubicado en la parroquia Calderón, sector la Tola.

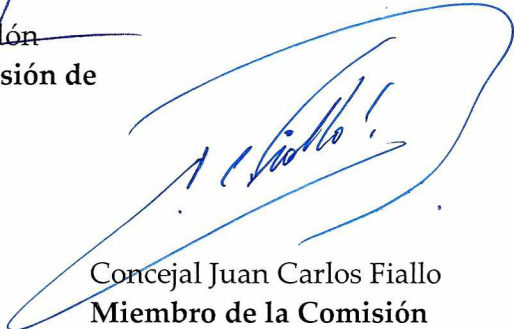


4. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 18 de noviembre de 2019 el Informe de la Comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.


Concejal Rene Bedón
Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo


Concejal Mario Granda
Miembro de la Comisión


Concejal Juan Carlos Fiallo
Miembro de la Comisión

CERTIFICADO DE VOTACIÓN:

La delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Uso de Suelo certifica que la Comisión aprobó el presente Informe; el que fue conocido, tratado, debatido y aprobado en el seno de la Comisión en sesión No. 020 - ordinaria realizada el día lunes 11 de noviembre de 2019, reinstalada el 18 de noviembre de 2019, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Mario Granda, Juan Carlos Fiallo total tres votos (03); EN CONTRA: : total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); y, EN BLANCO: total cero (0). CONCEJALES AUSENTES: Eduardo Del Pozo y Fernando Morales, total dos (2).

Quito D.M., 18 de noviembre de 2019

Muy atentamente,



Marisela Caleño Quinte

Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano a la Comisión de Uso de Suelo