

Oficio Nro. STHV-DMGT-2019-0715-O

Quito, D.M., 06 de noviembre de 2019

Asunto: Observaciones al Proyecto de Ordenanza de la Propuesta Urbanística "Terrazas de San Carlos"

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN

Fecha **20 NOV 2019** Hora **11:12**
Original: **- 2 -**
Copia: **- 6 -**
Recibido por: **P. P. P.**

De mi consideración:

En atención al Oficio No. GADDMQ-SGCM-2019-1788-O del 24 de octubre de 2019, mediante el cual pone en conocimiento varias observaciones por parte de los señores concejales en la Sesión Ordinaria No. 031 del Pleno del Concejo Metropolitano de Quito del 22 de octubre de 2019, al Proyecto de Ordenanza de la Urbanización "TERRAZAS DE SAN CARLOS", indico lo siguiente:

1. Intervención de la concejala Andrea Hidalgo:

Solicita se revise el artículo cuarto del proyecto de ordenanza, ya que, consta como garantía para la ejecución de obras de la Urbanización Terrazas de San Carlos 102.913,07, mientras que, en el artículo quinto, se establece que las obras se encuentran ejecutadas al 100% según se desprende del informe técnico de la Administración Zonal Calderón constante, en oficio AZCA-00011 del 05 de enero de 2018.

En cuanto a la presente observación, Procuraduría Metropolitana mediante EXPEDIENTE PRO-2016-1546 del 18 de mayo de 2018 manifiesta que "la Urbanización "Terrazas de San Carlos", sin embargo de contar con el 100% de obras de urbanización, que se ejecutaron en base a un anteproyecto, debería presentar una garantía que establezca el Concejo Metropolitano a través de la respectiva ordenanza de aprobación de la referida urbanización, a fin de precautelar la entrega de las mismas bajo las especificaciones técnicas que se establezcan en la ordenanza de aprobación de la urbanización."

2. Intervención de la concejala Mónica Sandoval:

a. Solicita aclarar lo relacionado con el área verde que entrega el proyecto, que es de 14.30%, ya que esto es contrario al valor de 15% que establece el COOTAD.

Al respecto, en cuanto se refiere al porcentaje de contribución de área verde por parte de la mencionada urbanización, deberá aplicarse lo dispuesto en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 090, de 30 de marzo de 2015 que textualmente señala: "En todos los trámites de habilitación de suelo, sean estos proyectos de urbanización sujetos a reglamentación general o de interés social y desarrollo progresivo: proyectos de subdivisión en suelo urbano, rural o por sucesión hereditaria sujetas a reglamentación general generadas por partición judicial, en predios

Quito
21-11-19. 257



Oficio Nro. STHV-DMGT-2019-0715-O

Quito, D.M., 06 de noviembre de 2019

que contengan edificación protegida e inventariada, por intervención de entidades públicas: que hayan sido iniciados con anterioridad a la vigencia de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 1645 de 21 de enero de 2014, se exigirá la entrega a la Municipalidad de las áreas verdes y comunales de conformidad con lo establecido en el artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 30 de diciembre de 2011, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 0432, de 20 de septiembre de 2013, esto es, el diez por ciento del área útil urbanizable del terreno a subdividirse, en caso de subdivisiones; y, un tres por ciento adicional, en caso de urbanizaciones para áreas de equipamiento comunal de servicios sociales y públicas.”

b. Además, señala que en el presente caso se encuentra el 100% de la obra ejecutada, por lo que se debería pedir una garantía que de aval de que las obras han sido realizadas conforme a las especificaciones técnicas de cada una de las empresas y no de fiel cumplimiento de las obras de infraestructura que ya están realizadas.

En cuanto a la presente observación, Procuraduría Metropolitana mediante EXPEDIENTE PRO-2016-1546 del 18 de mayo de 2018 manifiesta que “la Urbanización “Terrazas de San Carlos”, sin embargo de contar con el 100% de obras de urbanización, que se ejecutaron en base a un anteproyecto, debería presentar una garantía que establezca el Concejo Metropolitano a través de la respectiva ordenanza de aprobación de la referida urbanización, a fin de precautelar la entrega de las mismas bajo las especificaciones técnicas que se establezcan en la ordenanza de aprobación de la urbanización.”

3. Intervención de la Concejala Brith Vaca:

Pide se verifique la parroquia a la cual pertenece la urbanización, pues en la ficha y en el artículo uno, consta como parroquia Calderón; sin embargo, en el artículo cinco se menciona que está ubicada en la parroquia de Pomasqui.

Al respecto, debo manifestar que revisado todo el texto del proyecto de ordenanza se hace constar que el terreno se ubica en la parroquia de Calderón.

4. Mediante Oficio No. GADDMQ-DC-AMGB-2019-0068-O del 20 de octubre de 2019 el señor **Concejal Metropolitano Bernardo Abad Merchán** remite las siguientes observaciones:

a. El área verde propuesta en la urbanización es del 14,30% conforme consta del artículo 2 del proyecto de ordenanza, sin embargo, en dicho artículo debe sustituirse la frase "Resolución de Alcaldía" por "Resolución del Concejo Metropolitano", toda vez que la Resolución No. C 090, de marzo de 2015 fue emitida por el Cuerpo Edificio, no la Alcaldía Metropolitana.

En cuanto a la presente observación, se procedió a realizar la respectiva corrección haciendo constar “Resolución del Concejo Metropolitano”

b. En el mismo sentido, es necesario que en el proyecto se incorporen dos considerandos

Oficio Nro. STHV-DMGT-2019-0715-O

Quito, D.M., 06 de noviembre de 2019

relacionados con la Resolución del Concejo antes referida, para justificar el porcentaje de área verde que se genera por parte de los urbanizadores, inferior al porcentaje actualmente previsto en el COOTAD, y,

c. El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, contenido en la Ordenanza Metropolitana No. 001, de 29 de marzo de 2019, establece en su artículo 2 que *"El Concejo Metropolitano de Quito solo podrá expedir como ordenanzas normas de carácter general que serán, necesariamente, reformativas de este Código, ya por modificar sus disposiciones, ya por agregarle otras nuevas, y se denominarán ordenanzas metropolitanas."* Se excluye de la denominación de *"ordenanzas metropolitanas"*, según el mismo artículo 2, entre otros, a las ordenanzas de regularización de urbanización sujetas a reglamentación" general y de interés social. En tal sentido, se recomienda la modificación del título del proyecto de Ordenanza por el siguiente: "ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN TERRAZAS DE SAN CARLOS".

En lo relacionado a las observaciones b y c antes indicadas, se ha tomado nota del particular y se ha incorporado la sugerencia en el texto del proyecto de ordenanza.

5. Mediante Oficio No. GADDMQ-DC-SMGI-2019-0273 del 21 de octubre de 2019 el **Concejal Metropolitano Dr. Santiago Guarderas Izquierdo** remite las siguientes observaciones:

a. En los considerandos, deberán eliminarse las referencias que se realizan a los artículos 54 y 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por cuanto corresponden al gobierno autónomo descentralizado municipal y no al metropolitano.

b. Por el objeto que se aprueba a través de la ordenanza propuesta, deberá corregirse el nombre de la ordenanza por el siguiente: ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO "TERRAZAS DE SAN CARLOS".

c. En el artículo 2 consta la siguiente referencia a la "Resolución de Alcaldía No. C-090 del 30 de marzo de 2015", siendo lo correcto, "Resolución del Concejo Metropolitano No. C 090 de 30 de marzo de 2015". En virtud de estoy considerando que esta resolución regula el aporte que deben realizar los urbanizadores a favor de la Municipalidad, como área verde y comunal, se recomienda que se incluya en los considerandos de la ordenanza propuesta, las referencias aplicables al caso.

d. En el artículo 4 se deberá eliminar las referencias a la normativa que ya consta en los considerandos, así como a los documentos habilitantes expedidos en el caso analizado, de tal forma que se sugiere el siguiente texto:

"Artículo 4.- GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS.- El urbanizador deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía equivalente al 100% de las obras de urbanización, lo cual equivale a USD 102.91307 (Ciento dos mil novecientos trece con 07/100) dólares americanos, conforme el Acta No. 01-STHV-EPMMOP de 17 de abril de 2015".

e. Se deberá incorporar epígrafes en los artículos 8 y 9 del proyecto de ordenanza, para el efecto se sugieren los siguientes:

256



Oficio Nro. STHV-DMGT-2019-0715-O

Quito, D.M., 06 de noviembre de 2019

Artículo 8.- RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACIÓN.- (...)

Artículo 9.- PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS HABILITANTES.- (...)

Respecto a las observaciones a, b, c, d y e se ha procedido a incorporar las sugerencias en el texto del proyecto de ordenanza.

f. En el artículo 3 se deberá aclarar a qué cuerpo normativo corresponde el Anexo Único al que se hace referencia.

Se ha incorporado lo solicitado haciendo constar que el artículo se refiere a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

6. Mediante Oficio No. GADDMQ-DC-ACLG-2019-0075-O del 23 de octubre de 2019 la **Concejala Metropolitana Dra. Analía Ledesma García** remite las siguientes observaciones:

a. Los considerandos 9,10, y 11 del proyecto de Ordenanza, no siguen un orden secuencial adecuado, razón por la cual se recomienda, cambiar de orden, de manera que, el considerando 9 pase a ser el considerando 11, por cuanto el artículo referido se encuentra ubicado en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, luego de los artículos enunciados en los considerandos 10 y 11 de la propuesta normativa.

b. Se incorpore como parte de los considerandos, el Art. III. 6.112 del Código Municipal para el DMQ, en virtud de que, es en ese Art. en el cual se encuentra el objeto del Proyecto de Ordenanza que es autorizar urbanizaciones, así como, se establece que quien debe realizarlo es Concejo Metropolitano mediante Resolución u Ordenanza.

c. Se agregue en la parte final de los considerandos antes de la mención del Art. III. 6. 119 del Código Municipal para el DMQ, el Art. III. 6.112 de la norma referida, para que guarde relación con la petición solicitada en la observación anterior.

d. Se elimine la mención de "Ordenanza Metropolitana" y se denomine únicamente como "Ordenanza", esto al amparo de lo establecido en el Título Preliminar, Art. 2 del Código Municipal para el DMQ.

e. En el Art. 1 del proyecto de Ordenanza, se establezca una redacción de modo que se señale de manera expresa el objeto de la Ordenanza, esto es la Autorización de la Urbanización, ello de acuerdo a los informes técnicos y legales que obran del expediente.

f. Se corrija en el Art. 2 del proyecto de Ordenanza la determinación de "Resolución de Alcaldía", por "Resolución de Concejo Metropolitano", por ser lo correspondiente.

g. El Art. 4 del proyecto de Ordenanza, se redacte de mejor manera de tal modo que, no conste la transcripción de la norma, sino que se determine la disposición concreta, esto es de acuerdo al Art. III. 6. 116 del Código Municipal para el DMQ, que se constituya a favor del Municipio del Distrito

Oficio Nro. STHV-DMGT-2019-0715-O

Quito, D.M., 06 de noviembre de 2019

Metropolitano de Quito una garantía equivalente al 100% de las Obras de Urbanización, así como, se determine el valor concreto, y que la referencia del informe de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, respecto a la determinación del valor para obras de urbanización, se integre como parte de los considerandos.

h. Del mismo modo, el inciso 4 del Art. 4 del proyecto en mención, sea revisado de tal manera que se analice si se acoge o no la recomendación realizada por Procuraduría Metropolitana, en lo referente a la determinación de Concejo Metropolitano del tipo de garantía que debe consignarse, ello con la finalidad que no se deje como parte de una disposición un texto inconcluso.

Respecto a las observaciones a, b, c, d, e, f, g y h se ha procedido a incorporar las sugerencias en el texto del proyecto de ordenanza.

i. Se revise en el Art. 1 del proyecto normativo la determinación del Área Total del terreno, esto es los 8.134,49 m²; por cuanto de los documentos que son parte del expediente se coligen datos diferentes respecto al área, esto es: En el Oficio No. DMC-AHH-0008521 de 8 de julio de 2019, suscrito por el Coordinador Gestión Catastral Especial, en los datos técnicos del predio tomados del sistema catastral SIREC-Q se establece el área de terreno de 8.228,52m², lo que no guarda relación con lo establecido en el proyecto de Ordenanza, así como, con el oficio DMC-CE- 010363 de 27 de agosto de 2018, que señala el área constante en la escritura pública esto es 8.165,05 m².

Al respecto debo manifestar que a la fecha de ingreso del proyecto urbanístico no era requisito que se realice la actualización de diferencia de áreas, por lo cual se hace constar el área del levantamiento topográfico.

En virtud de lo manifestado remito en archivo adjunto el Proyecto de Ordenanza para la Urbanización "TERRAZAS DE SAN CARLOS" solventando las observaciones realizadas.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL

Referencias:
- GADDMQ-SGCM-2019-1788-O



Oficio Nro. STHV-DMGT-2019-0715-O

Quito, D.M., 06 de noviembre de 2019

Anexos:

- GADDMQ-DC-ACLG-2019-0075-O.pdf
- Oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2019-0273.pdf
- GADDMQ-DC-AMGB-2019-0068-O.pdf
- Proyecto de Ordenanza de la Urbanización "TERRAZAS DE SAN CARLOS"

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Elizabeth del Carmen Ortiz Pesántez	ecop	STHV-DMGT	2019-10-31	
Revisado por: Wuillan Patricio Jaramillo Arciniega	wpja	STHV-DMGT	2019-11-06	
Aprobado por: Darío Vidal Gudiño Carvajal	DVGC	STHV-DMGT	2019-11-06	