

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0395-O

Quito, D.M., 29 de enero de 2021

Asunto: Resolución No. 005-CUS-2021, asignación datos de zonificación predio No. 279520. Exp. PM No. 2021-00195

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

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A 004 de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 000004, de 05 de enero de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico (el «Informe»):

Objeto y alcance

1. Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-0278-O, de 25 de enero de 2021, remitió la Resolución No. 005-CUS-2021 de la Comisión de Uso de Suelo (la «Comisión»), emitida en la sesión ordinaria realizada el día lunes 25 de enero de 2021, mediante la cual dio por conocido el proyecto urbano arquitectónico presentado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y solicitar que en el término máximo de 4 días la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y la Procuraduría Metropolitana, absuelvan las observaciones formuladas durante la sesión por los miembros de la comisión, remitan los informes técnico y legal correspondientes, y el proyecto de resolución incluyendo todas las observaciones que han sido acogidas por los señores concejales, para conocimiento de la Comisión.
2. Este Informe se refiere a: (i) régimen jurídico aplicable al trámite de asignación de datos de zonificación para el predio No. 279520; y, (ii) análisis jurídico sobre el proyecto de resolución para la asignación mencionada.
3. Este Informe tiene una naturaleza informativa, de conformidad con el art. 123 del Código Orgánico Administrativo y el ámbito de aplicación y requisitos previstos en el art. 1 letra c) de la resolución A-005, del Alcalde Metropolitano

Informe técnico

1. Mediante oficio Nro. STVH-2020-1115-O, de 28 de diciembre de 2020, el Arq. Iván Tapia Guijarro, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, en la parte pertinente manifestó que con oficio s/n ingresado, y asignado el trámite bajo el No. STHV- 2020-1496-E de 4 de septiembre de 2020, el señor Carlos Montúfar Gangotena, Apoderado General de Fornax Group Corp., Gerente General de TOMORAGUADUA S.A., remitió el Proyecto Urbano Arquitectónico (PUA) para el predio No. 279520, acogándose a lo dispuesto en el art. No. 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 210 de 12 de abril de 2018; y, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. No. 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 210 y en el art. 5 literal e) de la Resolución No. STHV-031-2019, remite para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo el informe técnico que contiene el análisis urbanístico y propuesta técnica de asignación de datos al predio No. 279520, informe técnico que se encuentra signado con código DMPPS-11-2020, de 26 de diciembre de 2020, emitido por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, respecto al proyecto urbano arquitectónico INMOBILIARIA TOMORAGUADUA.
2. Con oficio Nro. STVH-2021-0054-O, de 22 de enero de 2021, el Arq. Iván Tapia Guijarro, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, remitió el proyecto de resolución para el predio No. 279520, de acuerdo a lo

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0395-O

Quito, D.M., 29 de enero de 2021

dispuesto por el art. 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 210.

Fundamento jurídico

1. El art. 264 de la Constitución, en concordancia con el art. 266 ibídem, establece que, entre otras, son competencias de los gobiernos de los distritos metropolitanos: (i) 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; y, (ii) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito dispone, en su art. 2, 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 control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa.
3. El art. 26, ibídem, dispone que las decisiones sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro de su territorio corresponden, como competencia exclusiva, a las autoridades del Distrito Metropolitano.
4. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su art. 87, letras a) y v), establece como atribuciones del Concejo Metropolitano, (i) el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de resoluciones; y, (ii) regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano.
5. El Código Municipal en el art. IV.1.66, No. 1, que se refiere a las tipologías de zonificación para edificación, en la letra g) señala:

“**Especial ZC:** Para áreas de promoción especial, desarrollo de proyectos urbanísticos concertados y zonas especiales de desarrollo económico, las que podrán contar con un régimen normativo específico para la habilitación del suelo y para la edificación, que será definido por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, y aprobado por el Concejo Metropolitano.

Los predios con zonificación ZC, cuya superficie sea inferior a 10.000 m² o inferior a 3.000 m² para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT, podrán solicitar a la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano-arquitectónico que establezca las condiciones de integración urbanística y vial al entorno.

El proyecto contendrá la propuesta de asignación de datos de uso y ocupación del suelo, derivado de un análisis urbanístico del entorno. Dichos datos serán asignados en concordancia con los requerimientos del proyecto y del entorno, siempre y cuando el proyecto prevea aportes urbanísticos en uno o varios de los siguientes aspectos, en función de las particularidades de cada caso: Áreas verdes, Equipamientos públicos o privados y/o espacio público y vías que aseguren o mejoren la conectividad del sector. Los coeficientes resultantes de la asignación de datos podrán ser objeto de redistribución sin superar el COS Total.

En caso de que el proyecto prevea el fraccionamiento del suelo o requiera la apertura de nuevas vías, se garantizará que estas cesiones de suelo se hagan de forma gratuita y obligatoria a favor del municipio, observando los porcentajes de áreas verdes y equipamiento previstos en la normativa.

La entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá un informe técnico del proyecto, el cual contendrá las asignaciones de zonificación propuestas para el predio. Este informe sustentará un proyecto de resolución que será remitido a la Comisión de Uso de Suelo previo a la aprobación por parte del Concejo Metropolitano. El término máximo para la elaboración, envío del informe a la Comisión de Uso de Suelo, resolución y asignación de datos, será de sesenta (60) días contados a partir del ingreso de la solicitud a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.

Los predios cuya superficie sea superior a 10.000 m² o superior a 3.000 m² para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT podrán optar, a más del procedimiento referido en los párrafos anteriores, por solicitar la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbanístico arquitectónico especial (PUAE) bajo los procedimientos y normativa previstos para tal efecto.”

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0395-O

Quito, D.M., 29 de enero de 2021

Análisis e informe jurídico

Del fundamento jurídico señalado, se establece que es competencia del Concejo Metropolitano aprobar mediante resolución las asignaciones de zonificación, contenidas y sustentadas en el informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en base a la presentación de un proyecto urbano arquitectónico que establezca las condiciones de integración urbanística y vial al entorno, para los predios que tengan zonificación especial ZC.

Con base en el fundamento jurídico citado, y contando con el informe técnico remitido por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente, alcance del Concejo Metropolitano la aprobación, mediante resolución, de las asignaciones de zonificación contenidas y sustentadas en el informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para el predio No. 279520 y conforme al proyecto urbano arquitectónico INMOBILIARIA TOMORAGUADUA propuesto por el solicitante.

Con relación al proyecto de resolución adjunto, me permito realizar las siguientes observaciones de carácter legal:

- a) En el cuarto considerando podría relacionarse el art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización citado, con el art. 85 ibídem, que se refiere a las competencias del GAD Metropolitano.
- b) En el párrafo que consta a continuación de los considerandos se podría eliminar el art. 57, literal a), porque ya consta el art. 87 literal a) del COOTAD que se refiere a la facultad normativa del GAD Metropolitano.
- c) La numeración del art. 1 se podría cambiar por «art. único», en razón de que no existen otros arts.
- d) En el art. 1, en la primera línea, se podría cambiar la palabra “establecer” por “aprobar”, para utilizar el mismo término del art. IV.1.66, No. 1, letra g, del Código Municipal.
- e) Se debe tomar en cuenta que las actuaciones administrativas que se disponen respecto al predio municipal No. 3697579 dependen de la razón del inmueble, por lo que sería recomendable que en la resolución conste una disposición que establezca cual sería la consecuencia respecto a la presente asignación de zonificación del predio 279520, en el supuesto de que no se concrete la permuta propuesta.

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.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-0278-O

Anexos:

- PUA Tomoraguadua - proyecto de resolución aprobado CUS.docx
- 20201227_t-pua_tomoraguadua_vf.pdf
- PROYECTO RE RESOLUCIÓN - ANEXO ÚNICO.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0395-O

Quito, D.M., 29 de enero de 2021

- Resolucion_31_sthv.pdf
- Resolucion_sthv-2020-054_reforma.pdf
- STHV-2020-1115-O.pdf
- STHV-2021-0054-O.pdf
- resolución_nro._005-cus-2021_-_pua_cumbayá_(2).pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano