

Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-0326-O

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

Asunto: Resolución de Comisión de Uso de Suelo Nro. 002-CUS-2021 - Urbanización "Cooperativa de Vivienda La Primavera de los Servidores del Ministerio del Ambiente"

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

De mi consideración:

En atención al Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-0228-O de fecha 20 de enero de 2021 mediante el cual remite la Resolución Nro. 002-CUS-2021 de la Comisión de Uso de Suelo relacionada con el trámite de modificatoria de la Ordenanza No. 0163 que aprobó la Urbanización "Cooperativa de Vivienda La Primavera de los Servidores del Ministerio del Ambiente", indico lo siguiente:

ANTECEDENTES

- La Resolución No. 002-CUS-2021 de fecha 18 de enero de 2021, en la parte pertinente establece:

La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 075 de 18 de enero de 2021, después del tratamiento del tercer punto del orden del día sobre el "Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza reformativa de la Ordenanza Nro. 0163, sancionada el 25 de abril de 2017, que aprobó la Urbanización "Cooperativa de Vivienda La Primavera de los servidores del Ministerio del Ambiente"; resolvió: solicitar a la Procuraduría Metropolitana, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y la Administración Zonal Valle de Los Chillos, que conforme a lo establecido en la resolución del Concejo Metropolitano Nro. C 074, presenten en el plazo de 8 días para consideración de la comisión de Uso de Suelo, lo informes correspondientes, de acuerdo a las observaciones planteadas en el oficio Nro. GADDMQ-DC-SMGI-2021-0006- de 05 de enero de 2021, suscrito por el señor Concejal Metropolitano Santiago Guarderas y aquellas formuladas por el Presidente de la Comisión, conforme consta a continuación:

Observación 1:

Es necesario una justificación socio organizativa legal y técnica que explique la reforma de la ordenanza Nro. 0163; es decir, el cambio de reglamentación general a reglamentación de interés social de desarrollo progresivo, tal como lo prevé el literal b) del numeral 3 del artículo IV.1.69: "*b. Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio - organizativo y técnicos previstos para el efecto. (...)*"

Por lo expuesto, en la EXPOSICIÓN DE MOTIVOS debe constar el hecho que motiva la reforma de esta ordenanza, esto es en lo que se apoya o sirve de fundamento al texto de la ordenanza; y, en el expediente constar el informe técnico que justifique el cambio de reglamentación general a reglamentación de interés social de desarrollo progresivo solicitado en el párrafo anterior.

Solicitud:

Remitar a STHV para que en la exposición de motivos conste el hecho que motiva la reforma de esta ordenanza, esto es en lo que se apoya o sirve de fundamento.

Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-0326-O

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

Incorporar un informe técnico que justifique el cambio de reglamentación general a reglamentación de interés social de desarrollo progresivo.

- Mediante Oficio No. 005-G-CLP-IC de fecha 25 de enero de 2021, la Sra. Tgla. Irma Castillo, Gerente de la Cooperativa La Primavera, remite copia de la Resolución No. 1988 de fecha 6 de agosto de 2004 mediante la cual el Concejo Metropolitano de Quito resuelve: “*calificar de interés social el proyecto de vivienda, ubicado en la Parroquia de Conocoto, que se implementará en el lote de terreno de 7.56 hectáreas, con la zonificación asignada en la reglamentación metropolitana vigente, de propiedad de la “COOPERATIVA DE VIVIENDA LA PRIMAVERA” DE LOS SERVIDORES DEL MINISTERIO DEL AMBIENTE.*”

NORMATIVA VIGENTE

- El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en la parte pertinente establece:

Artículo III.6.116.- Garantías que pueden aceptarse para habilitaciones del suelo.- (...)

2. *Para urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía de entre las previstas en el artículo precedente 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.*

3. *En las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes.*

Artículo IV.1.69.- Proyectos de Urbanización.-

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.*

2. *Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del PMDOT ni las determinaciones normativas establecidas en el PUOS sobre ordenación, uso y ocupación del suelo.* (...) (Lo subrayado me pertenece)

3. *Las urbanizaciones pueden ser:*

a. Urbanizaciones sujetas a reglamentación general, (...)

b. Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, *que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio - organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de zonificación, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca,*

Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-0326-O

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

permitiéndose segunda hipoteca siempre y cuando la Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10) así lo apruebe, con necesaria motivación que justifique el cambio y la suficiencia de la garantía para el cumplimiento de las obligaciones contraídas. (...)

INFORME TÉCNICO

En virtud de lo manifestado, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda le remite en archivo adjunto la “Exposición de Motivos” con el sustento que motiva la presente reforma; además cabe indicar que tanto para la aprobación de las urbanizaciones sujetas a reglamentación general y las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, la normativa técnica no difiere; es decir, no existen regulaciones técnicas diferentes para su aprobación, lo que varía en las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo es el tipo de garantía a ser entregada y el plazo para la ejecución de las obras de urbanización.

Además, al haber sido aprobada la mencionada urbanización por parte del Concejo Metropolitano mediante Ordenanza No. 0163 de fecha 25 de abril de 2017, se requiere alcanzar por parte de los promotores la modificatoria de la misma en cuanto se refiere a: De urbanización sujeta a reglamentación general a urbanización de interés social de desarrollo progresivo, lo que permitirá modificar el plazo de entrega de obras de urbanización a 8 años y que se hipotequen los lotes en garantía para la ejecución de las obras.

En cuanto se refiere al escrito presentado por la representante de la mencionada Cooperativa, debo manifestar que cuando se ingresó el proyecto de la Urbanización “Cooperativa de Vivienda La Primavera de los Servidores del Ministerio del Ambiente”, en el año 2014, los promotores no presentaron como parte de la documentación de respaldo la Resolución No. 1988 de fecha 6 de agosto de 2004, por lo cual los funcionarios (Dr. Edison Yépez, delegado de Procuraduría Metropolitana, Arq. Cinthia Pinargote, delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro y Arq. Elizabeth Ortiz, delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda) que conformaban la Mesa de Trabajo que se reunía para la revisión de la propuesta urbanística, desconocían de la existencia de la mencionada Resolución.

Particular que comunico para los fines consiguientes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-0228-O

Anexos:

- GADDMQ-DCC-SMGI-2021-0006-.pdf
- GADDMQ-SGCM-2021-0064-O.pdf
- resolución_nro._002-cus-2021_-_la_primavera.pdf
- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
- Resolución No. 1988 de fecha 6 de agosto de 2004

Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-0326-O

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

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Elizabeth del Carmen Ortiz Pesántez	ecop	STHV-DMGT	2021-01-27	
Revisado por: Wuillan Patricio Jaramillo Arciniega	wpja	STHV-DMGT	2021-01-28	
Aprobado por: Darío Vidal Gudiño Carvajal	DVGC	STHV-DMGT	2021-01-29	