



## COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-O-CUS-2022-088

### 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 al proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACION "NUEVA VISTA DEL SUR"; para lo cual presentamos el siguiente análisis:

### 2. ANTECEDENTES:

2.1. En la sesión No. 249, ordinaria, realizada el martes, 04 de octubre de 2022, el Concejo Metropolitano de Quito conoció en primer debate el proyecto de "Ordenanza que aprueba la Urbanización Nueva Vista del Sur".

2.2. Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-5520-O, de 06 de octubre de 2022, la Secretaría General del Concejo Metropolitano remitió a la presidencia de la Comisión de Uso de Suelo, las observaciones formuladas durante el primer debate del proyecto de ordenanza en referencia.

2.3. Por disposición de la señora concejala Mónica Sandoval, presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito convocó a la sesión ordinaria Nro. 172, de 07 de noviembre de 2022, en la que se incluyó como tercer punto del orden del día el "Conocimiento y análisis de las observaciones formuladas durante el primer debate del proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN NUEVA VISTA DEL SUR"; y, resolución al respecto. (Oficio Nro. STHV-DMGT-2022-4015-O, Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-4414-O)".

2.4. La Comisión de Uso de Suelo en la sesión Nro. 172 - Ordinaria, de 07 de noviembre de 2022, analizó el expediente relacionado con el proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN NUEVA VISTA DEL SUR".

### 3. INFORMES TÉCNICOS Y LEGALES:

3.1.- Mediante expediente 2017- 115145-URB-GEN-01 de 03 de agosto de 2020, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano, señala:

**"Análisis y criterio jurídico:**

*De los fundamentos jurídicos señalados se establece que el Concejo Metropolitano es el órgano competente para autorizar urbanizaciones, a través del procedimiento especial,*



con la emisión de la respectiva ordenanza, de acuerdo con los arts. III. 6.119, letra a); y, III. 6. 130, letra a) del Código Municipal.

De los documentos que constan en el expediente, fundamentalmente se establece que constan aquellos que acreditan la titularidad de dominio y la comparecencia de los propietarios del predio; y, las actas e informes de las dependencias que intervienen en el procedimiento especial para aprobación de urbanizaciones.

En razón de lo expuesto, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la comisión de Uso de Suelo alcance del Concejo Metropolitana de Quito la autorización para la aprobación de la URBANIZACIÓN "NUEVA VISTA DEL SUR", ubicada en la parroquia Turubamba, predio No. 115145, clave catastral 3340403003, de acuerdo con los datos que constan en los informes técnicos y de conformidad con el proyecto de ordenanza que adjunto:

Los propietarios del predio, procederán a realiza el pago correspondiente de la tasa retributiva por gastos administrativos en la Administración Zonal correspondiente, previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 10.

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."

3.2. Mediante oficio Nro. STHV-2020-0973-O, de 20 de noviembre de 2020, el Arq. Iván Vladimir Tapia Guijarro, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda a la fecha, señala:

"(...) En aplicación al Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Parágrafo II, Licenciamiento sujeto al Procedimiento Administrativo Especial, Artículos III.6.130 y III.6.131, llega a conocimiento de esta Secretaría el trámite de aprobación del Proyecto Técnico de la Urbanización de Reglamentación General "NUEVA VISTA DEL SUR"; dentro de este procedimiento se han realizado Mesas de Trabajo, para la revisión del cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas de la propuesta urbanística ingresada, y una vez que se ha modificado la sección transversal de la vía denominada "Calle 1" a 12,00m, se remiten los siguientes informes actualizados que adjunto al expediente:

- Informe Técnico No. Expediente 2017-145115-URBG-GEN-01 del 6 de mayo de 2020 emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Criterio legal y Proyecto de Ordenanza de la urbanización de fecha 3 de agosto de 2020 emitido por Procuraduría Metropolitana.
- Acta No. 3 (Expediente No. 2017-115145-URB-GEN-01) del 13 de agosto de 2020.



*Finalmente, mediante Memorando No. STHV-DMGT-2020-0808-M, la Mesa de Trabajo de Urbanizaciones expresa que ha revisado el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas del Proyecto Técnico de Urbanización “NUEVA VISTA DEL SUR”, con sustento en los informes técnicos y en los documentos que constan en el expediente, pongo a consideración la continuación del trámite de aprobación de la mencionada urbanización, y, en base al Numeral 6 del Artículo III.6.131 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, remito el Expediente No. 2017-115145-URB-GEN-01 con el Proyecto de Ordenanza respectivo, para que la Secretaría General del Concejo ponga el trámite en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo previa aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito.”*

3.3. Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2021-0336-O, de 01 de febrero de 2021, el Ing. Darío Gudiño, Director Metropolitano de Gestión Territorial, señala:

*“(…) Mediante No. Expediente: 2017-115145-URB-GEN-01 de fecha 6 de mayo de 2020, que me permito remitir en archivo adjunto, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a mi cargo emitió el informe técnico al respecto, en el cual me ratifico.”*

3.4.- Mediante oficio Nro. STHV-DMGT- 2021-4118-O de 14 de octubre de 2021 el Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, señala:

*“De conformidad a lo establecido en el Libro Tercero del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Artículo 1840 y Artículo 1857 para subdivisiones y urbanizaciones respectivamente, corresponde a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y obras Públicas – EPMMOP, cada 30 de noviembre, señalar los costos de la ejecución de obras para urbanizaciones y subdivisiones, por lo tanto, SOLICITO, se remita el costo estimado por metro cuadrado (m<sup>2</sup>), de los rubros para la construcción de obras de vías e infraestructura en subdivisiones; así como para la construcción de vías, infraestructura y equipamiento de usos públicos en urbanizaciones, requeridas dentro del Sistema de Licencias Metropolitanas Urbanísticas (SLUM) para el cálculo de garantías y tasas de aprobación de estos procedimientos (...)”*

3.5.- Mediante oficio Nro. EPMMOP-GG-2408-2021-OF de 27 de octubre de 2021, el Ing. Jorge Aníbal Merlo Paredes, Gerente General Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, en atención al oficio STHV-DMGT-2021-4118-O, señala:



*“(…) SOLICITO, se remita el costo estimado por metro cuadrado (m2), de los rubros para la construcción de obras de vías e infraestructura de subdivisiones; así como para la construcción de vías, infraestructura y equipamiento de usos públicos en urbanizaciones. Requeridos dentro del sistema de Licencia Metropolitanas Urbanísticas (SLUM) para el cálculo de garantías y tasas de aprobación de estos procedimientos, adjunto el memorando 249-UCPP, de 19 de octubre de 2021.”*

3.6.- Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2021-4587-O, de 17 de noviembre de 2021, el Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, señala:

#### **“REQUERIMIENTO**

*En virtud de lo manifestado, remito el Informe Técnico Expediente No. 2017-115145-URB-GEN-01 de fecha 11 de noviembre de 2021, con la finalidad de que la Procuraduría Metropolitana a su cargo proceda a actualizar el Informe Legal y la propuesta de ordenanza del proyecto urbanístico denominado “Nueva Vista del Sur”, los cuales deberán ser subidos al Sistema SLUM, a fin de continuar con el trámite correspondiente. “*

3.7.- Mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0841-O de 21 de febrero de 2022, el Mgs. Paul Esteban Romero Osorio, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos, emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

*“En atención al oficio Nro.- STHV-DMGT-2021-4587-O, de 17 de noviembre de 2021, suscrito por el Arq. Darío Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, me permito realizar un alcance al informe jurídico contenido en documento EXPEDIENTE 2017-115145-URB-GEN-01, de 03 de agosto de 2020 de Procuraduría Metropolitana, para:*

- i) Aclarar que el valor de la garantía por obras a ejecutarse es de USD 346.985,65*
- ii) Indicar que los fundamentos jurídicos señalados en el informe que es materia de este alcance, referentes al Código Municipal, actualmente corresponden a los siguientes artículos.*

<i>Artículos anteriores</i>	<i>Artículos vigentes</i>
<i>III. 6.91</i>	<i>1838</i>
<i>III. 6.116</i>	<i>1863</i>
<i>III. 6.119, a)</i>	<i>1866, a)</i>
<i>III. 6.130, a)</i>	<i>1877, a)</i>
<i>IV. 1.68</i>	<i>2160</i>



IV. 1.69	2161
IV. 77	2169

*iii) Precisar que se adjuntan al presente oficio de alcance, el proyecto de ordenanza actualizado con el valor de la garantía establecido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y la normativa vigente.*

*En los demás ratifico el criterio legal que es materia de este alcance”*

3.8. Mediante oficio Nro. STHV-2022-0595-O, de 26 de abril de 2022, el Arq. Iván Vladimir Tapia Guijarro, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda señala:

*“(…) Con base a lo establecido en los artículos 1877 y 1878, Parágrafo II, Licenciamiento sujeto al Procedimiento Administrativo Especial del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, llega a conocimiento de esta Secretaría el trámite de aprobación del Proyecto Técnico de la Urbanización “NUEVA VISTA DEL SUR” a desarrollarse en el predio No. 115145 con clave catastral 33404-03-033, ubicado en la calle de Parcelación, parroquia Turubamba de este Distrito.*

*Dentro de este procedimiento se han realizado Mesas de Trabajo para la revisión del cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas de la propuesta urbanística ingresada, emitiéndose los siguientes informes:*

- *Dirección Metropolitana de Catastro: Informe Técnico No. 006-DMC-2017 el 19 de julio de 2018 (adjunto).*
- *Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Informes Técnicos Nros. Expediente 2017-115145-URB-GEN-01 del 20 de junio de 2018 (adjunto), Expediente 2017-115145-URB-GEN-01 del 6 de mayo de 2020 (adjunto), Expediente 2017-115145-URB-GEN-01 del 11 de noviembre de 2021 (adjunto).*
- *Procuraduría Metropolitana: Informe legal y proyecto de ordenanza remitidos mediante Oficio Expediente 2017-115145-URB-GEN-01 del 26 de julio de 2018 (adjunto), Oficio Expediente 2017-115145-URB-GEN-01 de 03 de agosto de 2020 (adjunto), Oficio No. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0220-O del 5 de agosto de 2020 (adjunto), Oficio No. GADDMQ-PM-2022-0841-O del 21 de febrero de 2022 (adjunto).*
- *Actas Nros. 1, 2, 3 y 4 (adjuntas) de 6 de octubre de 2017, 30 de julio de 2018, 13 de agosto de 2020 y 28 de marzo de 2022, respectivamente.*

*Una vez que los delegados de la Mesa de Trabajo han revisado el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas del Proyecto Técnico de la Urbanización “NUEVA VISTA DEL SUR”, con sustento en los informes técnicos y en los documentos que constan en el expediente,*





*considero factible que se continúe con el trámite de aprobación de la mencionada urbanización, y, en base al Numeral 6 del Artículo 1878 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, remito el Expediente No. 2017-115145-URB-GEN-01 con la documentación completa y con el Proyecto de Ordenanza respectivo, para que la Secretaría General del Concejo ponga el trámite en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo previa aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito."*

3.9. Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-4414-O, de 28 de octubre de 2022, el Mgs. Paul Esteban Romero Osorio, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos, emitió su pronunciamiento respecto a las observaciones de carácter jurídico surgidas en el tratamiento en primer debate del proyecto de ordenanza para aprobación de la urbanización "Nueva Vista del Sur".

3.10. Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2022-4015-O, de 01 de noviembre de 2022, el Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial, remite el informe sobre la pertinencia o no de acoger las observaciones formuladas durante el primer debate del proyecto de "Ordenanza que aprueba la Urbanización Nueva Vista del Sur".

#### **4. BASE NORMATIVA:**

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

*"Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales."*

*"Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*

- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*
- 3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana"*

*"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. 7.- Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial (...)”*

*“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;*
- c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana;”*

*“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. 326.- Conformación.- Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones.”*

La Ordenanza Metropolitana Nro. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala:

*“Artículo 20.- Definición y función. - Las comisiones del Concejo Metropolitano son órganos asesores del Cuerpo Edilicio, conformados por concejalas y concejales metropolitanos, cuya principal función consiste en emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento.”*

*“Artículo 35.- Deberes y atribuciones de las comisiones.- Las comisiones permanentes tienen los siguientes deberes y atribuciones de acuerdo con la naturaleza específica de sus funciones:*



*a. Emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas propuestos en su conocimiento. “*

## **5. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:**

Revisado el expediente se constata que los informes se refieren al proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACION “NUEVA VISTA DEL SUR”.

La Comisión de Uso de Suelo en la sesión Nro. 172 - Ordinaria, de 07 de noviembre de 2022, una vez analizado el expediente y las observaciones formuladas durante el primer debate del proyecto de ordenanza en referencia, concluye que se debe emitir dictamen favorable para conocimiento y aprobación en el seno del Concejo Metropolitano de Quito, salvo mejor criterio de los miembros del pleno del Concejo Metropolitano.

## **6. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión Nro. 172 - ordinaria de 07 de noviembre de 2022, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente respecto al proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACION “NUEVA VISTA DEL SUR”; y, con fundamento en los artículos 87 literales a) y v), y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca y apruebe en segundo debate el proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACION “NUEVA VISTA DEL SUR”; salvo mejor criterio de los miembros del pleno del Concejo Metropolitano.

## **SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:**

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 07 de noviembre de 2022, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento.

Concejala Mónica Sandoval  
**Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo**

Secretaría General del  
**CONCEJO**





Concejal Michael Aulestia  
**Miembro de la Comisión**

Concejal René Bedón  
**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 ordinaria Nro. 172 de 07 de noviembre de 2022, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Mónica Sandoval, Michael Aulestia, René Bedón, Juan Carlos Fiallo, total cuatro votos (04); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Fernando Morales, total uno (01).

Quito D.M., 07 de noviembre de 2022.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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