



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-O-CUS-2022-107

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 REFORMATORIA A LAS ORDENANZAS 2328 DE 12 DE MARZO DE 1984 Y 3264 DE 7 DE ABRIL DE 1998, CON LA QUE SE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DENOMINADA “WILSON & COMPANY”, UBICADA EN LA PARROQUIA DE PIFO DE ESTE DISTRITO”*, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1. El Concejo Metropolitano de Quito en sesión ordinaria No. 253, de 01 de noviembre de 2022, conoció en primer debate el proyecto de *“ORDENANZA REFORMATORIA A LAS ORDENANZAS 2328 DE 12 DE MARZO DE 1984 Y 3264 DE 7 DE ABRIL DE 1998, CON LA QUE SE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DENOMINADA “WILSON & COMPANY”, UBICADA EN LA PARROQUIA DE PIFO DE ESTE DISTRITO”*.

2.2. Mediante memorando Nro. GADDMQ-DC-AAAL-2022-0113-M, de 07 de noviembre de 2022, la señora concejala Laura Alexandra de los Ángeles Altamirano Luna, de conformidad con lo previsto en el artículo 13 literal f) de la Resolución del Concejo Metropolitano de Quito No. C074, presenta sus observaciones sobre el proyecto de *“ORDENANZA REFORMATORIA A LAS ORDENANZAS 2328 DE 12 DE MARZO DE 1984 Y 3264 DE 7 DE ABRIL DE 1998, CON LA QUE SE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DENOMINADA “WILSON & COMPANY”, UBICADA EN LA PARROQUIA DE PIFO DE ESTE DISTRITO”*.

2.3. Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2022-4132-O, de 17 de noviembre de 2022, el Arq. Germán Patricio Rosero, Director Metropolitano de Gestión Territorial, Subrogante, presenta el informe de respuesta a las observaciones formuladas por la señora concejala Laura Altamirano.

2.4. Por disposición de la Abg. Mónica Sandoval, presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito convocó a la sesión Nro. 177 - Extraordinaria, de 28 de noviembre de 2022, en la que se incluyó como tercer punto del orden del día el *“Conocimiento de las observaciones formuladas durante el primer debate del proyecto de “Ordenanza Reformatoria a las Ordenanzas 2328 de 12 de marzo de 1984 y 3264*

Secretaría General del
CONCEJO



de 7 de abril de 1998, con la que se aprobó la Urbanización "Wilson & Company"; y, resolución al respecto. (STHV-DMGT-2022-4132-O)".

2.5. La Comisión de Uso de Suelo en la sesión Nro. 177 - Extraordinaria, de 28 de noviembre de 2022, analizó el expediente relacionado con el proyecto de "ORDENANZA REFORMATORIA A LAS ORDENANZAS 2328 DE 12 DE MARZO DE 1984 Y 3264 DE 7 DE ABRIL DE 1998, CON LA QUE SE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DENOMINADA "WILSON & COMPANY", UBICADA EN LA PARROQUIA DE PIFO DE ESTE DISTRITO".

3. INFORMES TÉCNICOS Y LEGALES:

3.1.- Mediante NFORME SOLICITUD MEMO No. STHV-DMGT-2021-1100-M, sin fecha, el Arq. Antonio Espinoza, funcionario de la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico, señala:

"(...) III. CONCLUSIÓN.

En lo que respecta al cambio de material en vía, de pavimento o capa asfáltica por empedrado en la calzada de urbanización, técnicamente posee beneficios tanto en lo ambiental, durabilidad y relación con el entorno, y principalmente, los moradores han expresado su deseo por mantener el empedrado actual, esta Dirección se ratifica en lo que respecta a la conveniencia del cambio de material sobre la vía.

IV. RECOMENDACIÓN.

Esta Dirección recomienda se modifique el material en vías, de pavimento o capa asfáltica por empedrado, principalmente porque los moradores han expresado su deseo en este aspecto; y, debido a que tanto en el informe del 2016 y en la actualidad, esta Dirección concluye el cambio de material es positivo.

Este pronunciamiento servirá de insumo para complementar el informe que expida la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, previo a remitir a la Comisión de Uso de Suelo la propuesta de Modificación a la Ordenanza Metropolitana No. 2328 que aprobó la Urbanización "Wilson & Company".

3.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0479-O, de 02 de febrero de 2022, el Mgs. Paul Esteban Romero Osorio, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos, señala:

"(...) Informe jurídico



Con fundamento en la normativa citada, considerando la solicitud realizada por el Sr. Presidente del Comité Pro Mejoras del Barrio Wilson y con sustento en los informes técnicos de la Administración Zonal Tumbaco y de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable, para que observando el procedimiento establecido en el artículo 1866 del Código Municipal y la Resolución de Alcaldía No. A 017 de 04 de septiembre de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, envíe el expediente y su informe a la Comisión de Uso de Suelo, para que esta, de considerarlo pertinente, alcance del Concejo Metropolitano de Quito, la reforma de la Ordenanza No. 2328 de 12 de marzo de 1984, y la Ordenanza 3264 de 7 de abril de 1998, en lo relacionado al cambio de material en vías, de pavimento o capa asfáltica por empedrado; y, al plazo de entrega de las obras faltantes de la urbanización materia del presente trámite.

Respecto al proyecto de ordenanza que adjunta la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se sugiere:

- (i) En los considerandos sustituir el artículo 57 por el artículo 87 (letras a) y v)) del COOTAD, que se refieren a las atribuciones del Concejo Metropolitano.*
- (ii) En el párrafo que consta a continuación de los considerandos eliminar la referencia al artículo 57 del COOTAD porque ya se encuentra establecida la atribución del Concejo Metropolitano en el artículo 87 del COOTAD.*
- (iii) En el título del proyecto de ordenanza sustituir la palabra "modificatoria" por "reformatoria".*
- (iv) En el artículo 1 suprimir la palabra "respecto".*
- (v) En el artículo 3 se debería precisar que las obras de urbanización podrían ejecutarse por parte del urbanizador o de quienes asuman esta obligación, esto en razón de que el solicitante ha manifestado en su petición que las obras de la urbanización han sido realizadas por los propietarios de la urbanización.*
- (vi) Se incorpore un artículo que otorgue el plazo para la protocolización e inscripción de la ordenanza reformatoria que se apruebe.*
- (vii) Se añada una disposición general que establezca que para la protocolización de la presente ordenanza, el urbanizador y/o el representante legal del COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "WILSON" retirarán de Procuraduría Metropolitana el respectivo oficio para el notario.*
- (viii) En la disposición final se añadirá el siguiente texto: "sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal, la página web institucional de la Municipalidad y el Registro Oficial", conforme lo dispuesto por el artículo 324 del COOTAD".*

3.3.- Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2022-0418-O, de 08 de febrero de 2022, el Ing. Darío Vidal Gudiño, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, señala:



“(…) CRITERIO TÉCNICO Y LEGAL:

Con fundamento en la normativa legal citada, considerando los informes técnicos mencionados, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite criterio técnico favorable para que la Comisión de Uso de Suelo de considerarlo pertinente alcance del Concejo Metropolitano, la reforma de la Ordenanza No. 2328 de 12 de marzo de 1984, y la Ordenanza 3264 de 7 de abril de 1998, en lo relacionado al cambio de material en vías, de pavimento o capa asfáltica por el empedrado; y , al plazo de entrega de las obras faltantes de la urbanización materia del presente trámite. Es importante indicar que se adjunta el proyecto de ordenanza reformatoria, incorporando las sugerencias de la Procuraduría Metropolitana.”

3.4.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZT-2022-1320-O, de 04 de julio de 2022, el Abg. Pablo Andrés Játiva Moya, Administrador Zonal Tumbaco, remite el INFORME TECNICO-2022-MISC-011, que en la parte pertinente señala:

“(…) 6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- *La Ordenanza N° 3264 del 7 de abril de 1998 que reforma a la ordenanza N° 2328 que rige para la Urbanización “Wilson Company”, fue elevada a escritura pública el 02 de junio de 1998, fecha desde la cual rige el plazo de ejecución de obras determinada en el Artículo 3, finalizando las mismas el 02 de diciembre de 1999, lo que genera una mora por incumplimiento de ejecución de obras de infraestructura vial, hasta la presente fecha .*
- *El Artículo 16 de la Ordenanza 2328 vigente, en el segundo párrafo establece, en caso de mora injustificada el Concejo impondrá al Urbanizador una multa diaria de equivalente al uno por mil del presupuesto de obras del predio a urbanizarse, la misma que será recaudada por el Tesorero Municipal de la garantía rendida, por la víacoactiva. (...)*
- *La Unidad de Fiscalización en base al memorando No 004-DAJ-AMZT-2015, en el cuarto párrafo establece (...) el valor del presupuesto de obras de 11'824.161,60 sucres. La multa calculada conforme la ordenanza equivale a 5475 días de mora y suma 64'737.276 sucres es decir USD. 2589,49, esta Unidad ratifica el valor de los mismos, determinados hasta el 07 de enero de 2015 y al alcance a la fecha actual, la misma multa asciende a USD.3.864.81.*
- *Así también de acuerdo a lo solicitado por los copropietarios en el cambio de materialidad de las vías, de no aprobarse ésta consideración, el monto de la ejecución de la obra se estima en USD. **531368. 52**, multas calculadas a la misma fecha, lo que debería tomarse en cuenta para el valor de la garantía por obras que mantiene el Barrio hacia el Municipio del distrito Metropolitano de Quito, sin perjuicio de la multa que genera el cumplimiento de plazo en el año 1999.*



- El espacio definido en planos arquitectónicos, que forman parte de la Ordenanza, describe un área de canchas deportivas, no se encuentran totalmente ejecutadas, en la cancha de básquet sólo se verifica los implementos deportivos (aros de básquet), el espacio de la cancha no está construida o ejecutada. Las dos canchas (vóley y uso múltiple) no se encuentren delimitadas.

- Finalmente, al tratarse de obligaciones establecidas por Ordenanza, en este caso la recepción de calles empedradas, como la multa por efectos de mora, deberá ser autorizada por el Concejo Metropolitano. Esta multa no representa de ninguna manera que al momento de pago las obras estén recibidas por el Municipio de Quito... (Lo subrayado me pertenece)

Se emite informe técnico de avance de obras, el que se establece un **porcentaje ejecutado del 67.14 %** con respecto al total de las Obras de Infraestructura de servicios básicos e infraestructura vial programadas en el predio señalado.

3.5.- Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2022-2460-O, de 06 de junio de 2022, el Ing. Darío Vidal Gudiño, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, señala:

“(...) CRITERIO TÉCNICO

Con base al Informe Técnico de Fiscalización No. INF.TEC-2022-MISC-011 del 21 de junio de 2022 de la Administración Zonal Tumbaco, que señala que la urbanización tiene un avance de obras del 67.14%, y la multa calculada conforme la ordenanza equivale a 5475 días de mora y a la fecha actual la multa asciende a USD. 3864.81, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda le remite el proyecto de ordenanza reformativa de las Ordenanzas Metropolitanas Nros. 2328 y 3264, que rigen la Urbanización “Wilson & Company”, tomando en consideración lo dispuesto en la Resolución de la Comisión de Uso de Suelo Nro. 041-CUS-2022, previa aprobación del Concejo Metropolitano de Quito, de ser el caso.

Además es importante señalar que, se reconsidera el Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-4386-O del 29 de octubre de 2021, emitido por esta Secretaría en cuanto se refiere a rectificar la palabra “modificatoria” por “reformativa” en los textos pertinentes.”

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 concejales 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 REFORMATORIA A LAS ORDENANZAS 2328 DE 12 DE MARZO DE 1984 Y 3264 DE 7 DE ABRIL DE 1998, CON LA QUE SE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DENOMINADA “WILSON & COMPANY”, UBICADA EN LA PARROQUIA DE PIFO DE ESTE DISTRITO”.

La Comisión de Uso de Suelo analizó las observaciones formuladas por los miembros del Concejo Metropolitano de Quito, durante la sesión extraordinaria realizada el 28 de noviembre de 2022 y resolvió emitir dictamen favorable para conocimiento y análisis 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. 177 - extraordinaria de 28 de noviembre de 2022, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente respecto al proyecto de “ORDENANZA REFORMATORIA

Secretaría General del
CONCEJO



A LAS ORDENANZAS 2328 DE 12 DE MARZO DE 1984 Y 3264 DE 7 DE ABRIL DE 1998, CON LA QUE SE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DENOMINADA "WILSON & COMPANY", UBICADA EN LA PARROQUIA DE PIFO DE ESTE DISTRITO", 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 REFORMATORIA A LAS ORDENANZAS 2328 DE 12 DE MARZO DE 1984 Y 3264 DE 7 DE ABRIL DE 1998, CON LA QUE SE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DENOMINADA "WILSON & COMPANY", UBICADA EN LA PARROQUIA DE PIFO DE ESTE DISTRITO", 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 28 de noviembre de 2022, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Concejala Mónica Sandoval
Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo

Concejal Michael Aulestia
Miembro de la Comisión

Concejal René Bedón
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 extraordinaria Nro. 177 de 28 de noviembre de 2022, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Mónica Sandoval, Michael Aulestia, René Bedón, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Juan Carlos Fiallo, Fernando Morales, total dos (02).

Quito D.M., 28 de noviembre de 2022.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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