

Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-4386-O

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

Asunto: Actualización de Informe Técnico de Modificación de la Ordenanza Metropolitana No. 2328, que aprobó la Urbanización "Wilson & Company"

Señor Magíster
Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal
Procurador Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En atención a la solicitud presentada por el Sr. Jaime Octavio Crow Jarrín, Presidente del Comité Pro Mejoras del Barrio Wilson ubicado en la Parroquia Pifo, tendiente a obtener la modificatoria de la Urbanización "Wilson & Company", respecto al material de vías, de pavimento a empedrado, indico lo siguiente:

ANTECEDENTES

- Memorando Nro. STHV-DMDU-2021-0280-M del 20 de octubre de 2021 (adjunto), de la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Memorando Nro. STHV-DMGT-2021-1228-M del 14 de octubre de 2021 (adjunto), de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- La Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Memorando Nro. STHV-DMDU-2021-0263-M del 7 de octubre de 2021 (adjunto), remite el Informe Técnico que contiene su pronunciamiento en lo que respecta al cambio de material sobre la vía, mismo que 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.
- Informe Técnico S/N del 7 de octubre de 2021 (adjunto), anexo al Memorando No. STHV-DMDU-2021-0263-M del 7 de octubre de 2021 de la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, que en la parte pertinente manifiesta:

Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-4386-O

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

“Sobre el cambio de material en vía, de pavimento o capa asfáltica por empedrado:

Los moradores han expresado su interés de conservar al barrio con las características actuales de convivencia con el entorno natural que los rodea, y dentro de estas características se encuentra la de mantener la permeabilidad del suelo.

De los criterios expresados en el informe del año 2016 por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en el que señala beneficios del empedrado en términos de relación con el entorno, mantenimiento, durabilidad y principalmente ambiental, esta Dirección se ratifica en lo expresado, a continuación:

3.1. Sobre el empedrado:

Valor histórico y paisajístico: *Es importante mencionar el valor histórico y significado ancestral que implica tener un camino empedrado, se conoce que en épocas pre-coloniales los caminos con piedra pulida aseguraban la movilización de los habitantes en sus territorios, conectando a los principales poblados del imperio Incaico incluso en la época invernal. Derivado del valor histórico también se encuentra el valor paisajístico, pues repetidamente se argumenta que el asfalto rompe con el paisajismo local.*

Técnica, mantenimiento y durabilidad: *El empedrado presenta una mayor flexibilidad frente a deformaciones de la capa subrasante, ya que las piedras se reacomodan a medida que el hundimiento (mínimo) ocurre, lo que no pasa con el asfalto, pues de ocurrir dichos hundimientos, se agrietaría inmediatamente. A pesar de presentar ondulaciones, se ha visto casos en los que los empedrados han seguido en funcionamiento luego de 40 años de servicio.*

Existen casos en que los empedrados presentan una mayor durabilidad incluso sin haber recibido mantenimiento; y con niveles de tráfico bajos han resistido más de 30 años.

Los empedrados demandan de mano de obra calificada y no calificada tanto para la construcción como para el mantenimiento, por lo que se puede aprovechar para incentivar el trabajo comunitario y las mingas, generando cohesión social entre quienes se benefician de la vía.

Ambiental: *El empedrado tiene una mayor permeabilidad que el asfalto, permitiendo que el agua se infiltre durante eventos de lluvia, recargando niveles de agua subterránea, evitando inundaciones y reduciendo la escorrentía.*

Relación con entorno: *La urbanización se localiza en Pifo que es parroquia Rural, rodeado al norte, sur y oeste por quebradas y un río, catalogados en el PUOS vigente como uso de protección ecológica. Características compatibles para la implementación del empedrado para potencializar el paisaje local en suelo rural.”*

Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-4386-O

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

Con respecto al aspecto correspondiente a “Relación con el entorno” los mencionados quebradas y río, se mantiene la condición como uso de protección ecológica aprobada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo emitido.

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. (Las negritas me pertenecen)*

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.** (Las negritas me pertenecen)*

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”. (Las negritas me pertenecen)

- La Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Memorando Nro. STHV-DMGT-2021-1100-M del 22 de septiembre de 2021 (adjunto), solicita a la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico que actualice el informe técnico emitido respecto al cambio de material de las vías de la Urbanización “Wilson & Company”.
- Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZT-2021-2312-O del 14 de septiembre de 2021 (adjunto), la Administración Zonal Tumbaco, remite el Informe Técnico de Fiscalización de la Urbanización “Wilson & Company” del 9 de septiembre de 2021 (adjunto), de la Administración Zonal Tumbaco, que en la parte pertinente manifiesta:

“CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

*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.***

Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-4386-O

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

La Ordenanza No. 3264 del 7 de abril de 1998, que reforma a la ordenanza No. 2328 que rige para la Urbanización “Wilson Company”, fue elevada a escritura pública el 2 de junio de 1998, fecha desde la cual rige el plazo de ejecución de obras determinada en el Artículo 3, finalizando las mismas el 2 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 vía coactiva. (...)*

La Unidad de Fiscalización en base El 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 de mora y suma 64'737.276 sucres es decir USD. 2589,49, esta Unidad ratifica el valor de los mismos, determinados hasta el 7 de enero de 2015.

La multa generada por retraso en la ejecución de obras a la fecha es de USD 3.736,97. Así también los montos de ejecución por obras de asfalto en calzadas equivaldrían a USD 531.368,52.

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.

Se recomienda que para considerar la urbanización como proyecto piloto de carácter ecológico, como se pretende, salvo mejor criterio, el promotor debería presentar el respectivo estudio ambiental aprobado por la entidad competente.”

- Oficio alcance de fecha 10 de agosto de 2021 (adjunto), suscrito por el Sr. Jaime Octavio Crow Jarrín, Presidente del Comité Pro Mejoras del Barrio Wilson, manifestando:

*“Respecto a la **solicitud de Modificatoria del material en vías, de pavimento asfáltico por empedrado** de la Urbanización, me permito indicar **que las aceras permanecerán ajardinadas con bordillos**, de esta manera su diseño guardará relación con el material de vías solicitado, garantizando la cómoda y segura movilidad*

Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-4386-O

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

peatonal de acuerdo a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, nos permitirá mantener la permeabilidad del suelo, así como las condiciones ecológicas de nuestra Urbanización. (Las negritas me pertenecen)

Solicito muy comedidamente un plazo de 12 meses para ejecución total y entrega de las obras de la Urbanización al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contados a partir de la fecha de vigencia de la nueva Ordenanza. (Las negritas me pertenecen)

- Oficio Nro. MIDUVI-CGJ-2020-1072-O del 21 de agosto de 2020 (adjunto), del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, Registro del Comité Pro Mejoras del Barrio Wilson.
- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-2949-O del 5 de agosto de 2021 solicita a la Administración Zonal que actualice el Informe Técnico de Obras de Urbanización de fecha 23 de diciembre de 2015 (adjunto), para lo cual considerará lo establecido en las ordenanzas que rigen la Urbanización “Wilson & Company”.
- Procuraduría Metropolitana mediante Oficio Expediente No. 2016-02427 de fecha 23 de julio de 2019 (adjunto), manifiesta: *“A fin de continuar con el trámite para la modificatoria de la Ordenanza mediante la cual se aprobó la Urbanización Wilson y Company, de acuerdo a lo solicitado por el señor Jaime Crow Jarrín, en su calidad de Presidente del Comité Pro Mejoras del Barrio Wilson, Procuraduría Metropolitana, le devuelve el expediente en razón de que el mismo debería contar con la siguiente documentación:*

Por parte del administrado:

- 1. Nombramiento del Presidente del Comité, debidamente inscrito.*
- 2. Consentimiento de los propietarios de los predios de la Urbanización.*
- 3. Certificados del Registro de la Propiedad de tres lotes de la Urbanización.*
- 4. Solicitud firmada por el señor Jaime Crown, en la calidad en que comparece, debidamente justificada con el nombramiento inscrito y con los documentos que respalden su solicitud.*

Por parte de la Administración Municipal:

- 1. Actualización de los informes técnicos que son parte del expediente que permitirían sustentar la modificatoria planteada.***
- 2. Actualización del proyecto de ordenanza modificatoria con la exposición de motivos.*** (Las negritas me pertenecen)

- Resolución No. 074-20 de fecha 17 de julio de 2020 (adjunto), del Ministerio de

Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-4386-O

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

Desarrollo Urbano y Vivienda, que aprueba y registra el Estatuto del Comité Pro Mejoras del Barrio Wilson domiciliado en la parroquia Pifo, cantón Quito, provincia Pichincha.

- Oficio Nro. MIDUVI-CGJ-2020-0961-O del 15 de julio de 2020 (adjunto), del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, Concesión de personalidad jurídica del Comité Pro Mejoras del Barrio Wilson.
- Oficio No. STHV-DMDU-01499-2018 del 23 de marzo de 2018 (adjunto), de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Mediante Oficio No. STHV-DMGT-3557 del 6 de agosto de 2016 (adjunto), la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite criterio técnico favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, alcance del Concejo Metropolitano de Quito, la autorización de modificatoria de las Ordenanzas 2328 y 3264 (...)
- Oficio S/N del 29 de diciembre de 2015 (adjunto), de la Administración Zonal Tumbaco, que remite el Informe técnico de obras de urbanización (adjunto), de fecha 23 de diciembre de 2015.
- Memorando No. 004-DAJ-AMZT-2015 del 8 de enero de 2015 (adjunto), de la Administración Zonal Tumbaco.
- Memorando No. 2789-DGT-OP-2014 del 1 de diciembre de 2014 (adjunto), de la Administración Zonal Tumbaco.
- Ordenanza No. 3264 del 7 de abril de 1998, reformativa de la Ordenanza No. 2328 que autoriza la Urbanización “Wilson & Company”, que en la parte pertinente establece: *“Art. 3.- El plazo de ejecución total y entrega de las obras de urbanización y equipamiento comunal al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito será de 18 meses contados a partir de la fecha que se eleve a escritura pública la presente Ordenanza.”*
- Mediante Ordenanza No. 2328 del 9 de marzo de 1984, el I. Concejo Municipal de Quito autoriza la Urbanización “Wilson & Company”, la cual en la parte pertinente establece:

“Regulaciones y Especificaciones especiales para esta urbanización:

3. El urbanizador ejecutará las obras de pavimento asfáltico para las calles A, B, C, D, R y pasaje peatonal, (...)

Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-4386-O

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

11. El plazo para la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización será de 18 meses (año y medio), a partir de la fecha de inscripción de la Escritura de la presente Ordenanza.”

BASE LEGAL

- Los literales a) y x) del Artículo No. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respecto de las atribuciones del concejo municipal, establece: *“a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y, (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; (...)”*
- El literal a) del Artículo No. 87, ibídem, en cuanto se refiere a las atribuciones del concejo metropolitano, señala: *“Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones.”*
- El Artículo No. 147, ibídem, en cuanto tiene relación al Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, indica: *“El Estado en todos sus niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.”*
- El numeral uno del Artículo No. 2165 del Código Municipal en cuanto al sistema vial, indica que: *“Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o a su entorno, y al previsto en la planificación vial metropolitana. Su construcción será realizada por el promotor, sujetándose a las afectaciones previstas en el PUOS y demás instrumentos de planificación; a las especificaciones mínimas de vías establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; y, de conformidad a la política de movilidad sustentable.”*

INFORME TÉCNICO

Considerando que, de acuerdo al Informe Técnico de Fiscalización de la Urbanización “Wilson & Company” del 9 de septiembre de 2021 de la Administración Zonal Tumbaco, la urbanización tiene un avance de obras del 67.14 %, y, en base al Informe Técnico S/N del 7 de octubre de 2021 anexo al Memorando No. STHV-DMDU-2021-0263-M del 7 de

Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-4386-O

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

octubre de 2021 de la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico que recomienda se modifique el material en vías, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite informe técnico favorable para que se modifique el material de las vías a empedrado con aceras ajardinadas, en la Urbanización “Wilson & Company”, y, se otorgue el plazo de 12 meses para la entrega de obras de urbanización.

Por todo lo expuesto y de conformidad a lo solicitado mediante Oficio Expediente No. 2016-02427 de fecha 23 de julio de 2019 de Procuraduría Metropolitana, remito los informes técnicos actualizados y el proyecto de ordenanza modificatoria a fin de que Procuraduría Metropolitana emita el informe legal respectivo, para conocimiento y dictamen de la Comisión de Uso de Suelo, previa aprobación del Concejo Metropolitano de Quito, de ser el caso.

Es importante indicar que de conformidad con lo que dispone la Ordenanza 3264 de 7 de abril de 1998, se reforma la Ordenanza 2328, entre otros aspecto lo que señala el artículo 3, que hace relación al plazo, que textualmente señala: "*El plazo de ejecución total y entrega de las obras de la urbanización y equipamiento comunal al Municipio del Distrito Metropolitano será de 18 meses contados a partir de la fecha que se eleve a escritura pública la presente Ordenanza*"; es decir han pasado más de veinte años sin que el promotor culmine y entregue al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito las obras de urbanización, por lo que deberá observarse y aplicarse lo establecido en el artículo 16 de la Ordenanza 2328 de 12 de marzo de 1984.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal

DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL

Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-4386-O

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

Referencias:

- STHV-DMGT-2021-0054-E

Anexos:

- Expediente No. 2016-02427 CONSENTIMIENTO PROPIETARIOS LOTES URB. WILSON.pdf
- STHV-DMDU-2021-0280-M
- STHV-DMGT-2021-1228-M
- STHV-DMDU-2021-0263-M
- Informe Tecnico Urb. Wilson-07-oct-2021-DMDU
- STHV-DMGT-2021-1100-M
- GADDMQ-AZT-2021-2312-O
- Oficio alcance "Wilson & Company"-10-08-2021
- MIDUVI-CGJ-2020-1072-O REGISTRO DE NOMBRAMIENTO DE DIRECTIVA COMITE PROMEJORAS BARRIO WILSON
- STHV-DMGT-2021-2949-O
- Oficio Expediente No. 2016-02427
- MIDUVI-CGJ-2020-0961-O RESOLUCIÒN PERSONERIA JURIDICA
- STHV-DMDU-1499-2018
- Resolución No. 074-20 del MIDUVI
- STHV-DMDU-3557
- Oficio del 29-12-2015 de Administración Zonal Tumbaco
- Memorando No. 004-DAJ-AMZT-2015
- Memorando No. 2789-DGT-OP-2014
- ORD. 3264 -Modificatoria Urb. "Wilson & Company"
- ORD. 2328 - Urb. "Wilson & Company"
- PROYECTO MODIFICATORIA ORDENANZAWILSON-29-10-2021.docx
- Exposición de motivos Urbanización Wilson.docx

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Elizabeth del Carmen Ortiz Pesántez	ecop	STHV-DMGT	2021-10-27	
Revisado por: Wuillan Patricio Jaramillo Arciniega	wpja	STHV-DMGT	2021-10-29	
Aprobado por: Darío Vidal Gudiño Carvajal	DVGC	STHV-DMGT	2021-10-29	

