



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-O-CUS-2023-008

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 AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SAN PATRICIO”*; para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1. El Concejo Metropolitano de Quito, durante la sesión No. 273 ordinaria realizada el martes, 07 de marzo de 2023, conoció en primer debate el proyecto de *“Ordenanza que autoriza el fraccionamiento del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio”*.

2.2. Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2023-1068-O, de 09 de marzo de 2023, el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, remite la síntesis de las observaciones del primer debate del Proyecto de *“Ordenanza que autoriza el fraccionamiento del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio”*.

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 No. 197 – Ordinaria, de 13 de marzo de 2023, en la que se incluyó como sexto punto del orden del día el *“Conocimiento de las observaciones del Primer Debate del proyecto de “Ordenanza que autoriza el fraccionamiento del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio”; y, resolución val respecto”*.

2.4. La Comisión de Uso de Suelo en la sesión Nro. 197 - Ordinaria, de 13 de marzo de 2023, analizó el expediente relacionado con el proyecto de *“Ordenanza que autoriza el fraccionamiento del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio”*.

3. INFORMES TÉCNICOS Y LEGALES:

3.1. Mediante oficio No. STHV-2022-1970-O, de 27 de diciembre de 2022, el Arq. Mauricio Ernesto Marín Echeverría, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el informe técnico No. IT-STHV-DMPPS-2022-0215, de 22 de noviembre de 2022, que señala:



“(…) CONCLUSIONES

Una vez que se ha realizado el análisis que permite verificar que el promotor haya presentado todos los requisitos y que la propuesta de fraccionamiento no presenta oposición o alteración alguna al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial aprobado por el Concejo Metropolitano en cumplimiento del Numeral 2 “PROCEDIMIENTO”, del Anexo 04 “PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO PARA INMUEBLES UBICADOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES”, se tienen las siguientes conclusiones:

- *A partir de la revisión de requisitos y el alcance de la entrega, el promotor remitió la información completa.*
- *Respecto al numeral 2 del procedimiento para la revisión del proyecto de fraccionamiento, se constata que contiene la misma información que fue aprobada en las ordenanzas metropolitanas del PUAE San Patricio, por lo que no presenta oposición o alteración al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial aprobado por el Concejo Metropolitano.*
- *En base al informe presentado por la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, se concluye lo siguiente:*

o Conclusiones generales: En base a los planos presentados hasta el 05 de abril de 2021, falta información sobre áreas de afectación, protección de accidentes geográficos y de protección especial; la graficación del borde superior y fajas de protección; el informe emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro y el de la Empresa Eléctrica Quito S.A respecto al acueducto.

Vías: En la propuesta de fraccionamiento no se ha considerado las especificaciones mínimas para vías urbanas establecidas en el cuadro No. 1 de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. Adicionalmente, no se presentan planos de diseños de ciclo vías.

o Conclusiones técnicas: En el Plano No. 03 Áreas Verdes Generales, la ciclo vía está definida como área verde.

Vías: Existen vías, que están detalladas en el informe, que no cumplen con el ancho mínimo que se especifica en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. Adicionalmente, la longitud de algunas vías no se encuentran acorde a lo especificado en el cuadro No.10 de la Ordenanza 004 -Urbanización.



- *En el informe presentado por la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial se concluye que la propuesta de fraccionamiento presentada, cumple parcialmente con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.*
- *Respecto al cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos referente a cambio en el uso de suelo como de edificabilidad, se indica que una vez revisados los valores de cálculo por efectos en el cambio de uso de suelo, así como los insumos que corresponden, los valores de AIVA, índices de revalorización, áreas (superficies de lotes) que constan en la Ordenanza Metropolitana Nro. 284, el valor resultante del cálculo por cambio en el uso de suelo es de cero y por venta de edificabilidad se concluye que el cálculo es el mismo que consta en la ordenanza aprobada; es decir \$6 '808.767,57 usd.*

RECOMENDACIONES

Respecto a los planos presentados en el proyecto de fraccionamiento se solicita que sean acotados, se establezcan dimensiones, áreas y superficies, que cada elemento sea identificado de manera clara, especialmente de los lotes.

- *Se solicita presentar la información gráfica y los informes relacionados a los accidentes geográficos, fajas de protección especial del acueducto, así como los respectivos informes técnicos de la Dirección Metropolitana de Catastro y de la Empresa Eléctrica Quito S.A.*
- *Adicionalmente, el Concejo Metropolitano deberá tener en consideración las recomendaciones formuladas por la Contraloría General del Estado que consta en el Informe No. DNA5.GAD-0044-2022 emitido el 13 de junio de 2022”.*

3.2. Mediante oficio No. STHV-2022-1979-O, de 30 de diciembre de 2022, el Arq. Mauricio Ernesto Marín Echeverría, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda remite:

3.2.1. Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2022-0216-IT, de 29 de diciembre de 2022, que señala:

“(…) 2. DESARROLLO DEL INFORME:

De la documentación presentada (Plano 09. Diseño Vial General), se puede verificar los siguientes incumplimientos:

-La calle C2 SECCIÓN 1, NO se encuentra cumpliendo con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, toda vez que para ese ancho y longitud de vía esta debía ser catalogada como vía COLECTORA B, y se encuentra como vía LOCAL.



-El ancho vial de la calle E1, NO se encuentra cumpliendo con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, toda vez que el ancho mínimo de vías ahí especificado es de 8,00m y esta tiene 4,00m.

-El ancho vial de la calle F1, NO se encuentra cumpliendo con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, toda vez que el ancho mínimo de vías ahí especificado para una longitud de entre 301– 400 es de 14,00m y esta tiene una longitud 372.18m y un ancho total de 11.30m.

-El ancho vial de la calle F2, NO se encuentra cumpliendo con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, toda vez que el ancho mínimo de vías ahí especificado para una longitud de entre 201– 300 es de 12,00m y esta tiene una longitud 235.86m y un ancho total de 11.30m.

-El ancho vial de la calle G1, NO se encuentra cumpliendo con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, toda vez que el ancho mínimo de vías ahí especificado para una longitud de entre 201– 300 es de 12,00m y esta tiene una longitud 240.17m y un ancho total de 11.30m.

-El ancho vial de la calle H1, NO se encuentra cumpliendo con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, toda vez que el ancho mínimo de vías ahí especificado para una longitud de entre 301– 400 es de 14,00m y esta tiene una longitud 361.73m y un ancho total de 11.30m.

-A la calle denominada Río Santiago se la debió haber catalogada como vía COLECTORA, y con un ancho mínimo de 18,00 en toda su longitud.

-Las vías E3, E1 y H1, son vías que no tienen continuidad, sin embargo no se proyectan curvas que faciliten el retorno.”

3.2.2. Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2022-0217-IT, de 29 de diciembre de 2022, que señala:

“(…) INFORME TÉCNICO

Del expediente remitido por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, subido en el link:

<https://drive.google.com/drive/folders/1qVEpwWpear4pHBLE11hGHdo7tGhpjRW6> y remitido por el administrado mediante correo electrónico (joseromero.uio@gmail.com)



de fecha 21 de diciembre de 2021, correspondiente al fraccionamiento propuesto del PUAE San Patricio, realizado el análisis con base a la normativa vigente, se emite el siguiente informe:

Con base a los datos constantes en el Cuadro No. 9 (Forma de Ocupación del Suelo y Edificabilidad), de la Ordenanza No. 284, y el Cuadro No. 3, Superficies y Linderos de lotes, del fraccionamiento propuesto, se determina que 94 lotes generados, cumplen con el lote mínimo, frente mínimo y la relación frente-fondo (1:5), a excepción de seis (6) lotes, que se detallan a continuación:

Lote C30: no cumple con el frente mínimo asignado (40m) por cuanto tiene un frente de 20,03m.

Lote D2: no cumple con el frente mínimo asignado (40m) por cuanto tiene un frente de 14.30m, ni con la relación frente-fondo (1:5).

Lote E1: no cumple con el frente mínimo asignado (40m) por cuanto tiene un frente de 5.11m, ni con la relación frente-fondo (1:5).

Lote E4: no cumple con el frente mínimo asignado (40m) por cuanto tiene un frente de 13.29m, ni con la relación frente-fondo (1:5).

Lote E5: no cumple con el frente mínimo asignado (40m) por cuanto tiene un frente de 5.50m, ni con la relación frente-fondo (1:5).

Lotes H1: no cumple con el frente mínimo asignado (20m) por cuanto tiene un frente de 11.30m, ni con la relación frente-fondo (1:5).

Los lotes denominados C5, C13, C14, C26, C25 y C30 están afectados parcialmente por el Acueducto correspondiente a la Empresa Eléctrica Quito S. A. (EEQSA).

La ciclovía no debe ser considerada como parte de la contribución del área verde del fraccionamiento propuesto del PUAE San Patricio, además se encuentra implantada en la faja de protección de la quebrada.

Con base al Cuadro No. 05, Linderos de las áreas verdes públicas, del fraccionamiento propuesto los lotes correspondientes al Área Verde: AV1, AV2, AV3 (Cuerpos 1, 2 y 3), AV4, AV6 y AV7 cumplen con la relación frente fondo (1:5). El lote AV5, no cumple con la relación frente-fondo (1:5).

Los lotes EQ4 y EQ5 por su configuración geométrica no son susceptibles de implantar equipamiento alguno."

3.3. Mediante oficio No. STHV-2023-0045-O, de 16 de enero de 2023, el Arq. Mauricio Ernesto Marín Echeverría, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, señala:



“(…) Al respecto, me permito remitir el proyecto de ordenanza con el respectivo informe que establece el procedimiento contenido en la normativa metropolitana vigente, para el trámite legislativo correspondiente”.

3.4. Mediante oficio No. GADDMQ-PM-2023-0157-O, de 17 de enero de 2023, el Mgs. Paul Esteban Romero Osorio, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos, señala:

“(…) Conclusiones

Con base en los fundamentos expuestos, la Procuraduría Metropolitana, respecto al Requerimiento, concluye y, según el caso, recomienda lo siguiente:

a. El órgano legislativo del GAD DMQ es competente para conocer el proyecto de ordenanza objeto de este informe, según las consideraciones efectuadas en el mismo;

b. La aprobación del Proyecto, por ser una propuesta de ordenanza, seguirá el procedimiento establecido en el artículo 322 del COOTAD, el procedimiento establecido en la Resolución C-074, de 8 de marzo de 2016; y, Anexo 4 del Código Municipal.

c. En atención a las competencias de las comisiones del Concejo Metropolitano, el Proyecto, como lo ha sido, debería ser conocido por la Comisión de Uso de Suelo;

d. En función del Requerimiento, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente, continúe con el trámite para la aprobación del Proyecto, tomando en cuenta las observaciones realizadas al mismo;

e. Se recomienda:

Considerar las notas efectuadas en el apartado de observaciones específicas al Proyecto, que se han emitido en calidad de asesoría.

El pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana no se refiere a los aspectos de orden técnico, fórmulas y cálculos, los cuales son, debido a la competencia, de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos que los generen”.

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 QUE AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SAN PATRICIO”.

La Comisión de Uso de Suelo en la sesión Nro. 197 - Ordinaria, de 13 de marzo de 2023, una vez analizado el expediente y las observaciones formuladas durante el primer debate del proyecto de ordenanza en referencia, resuelve emitir dictamen 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. 197 – Ordinaria de 13 de marzo de 2023, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente respecto al proyecto de “ORDENANZA QUE AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO

Secretaría General del
CONCEJO



ESPECIAL SAN PATRICIO"; 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 AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SAN PATRICIO*"; 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 13 de marzo de 2023, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento.

Concejala Mónica Sandoval
Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo

Concejal René Bedón
Miembro de la Comisión

Concejal Michael Aulestia
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. 197 de 13 de marzo de 2023, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Mónica Sandoval, René Bedón, Michael Aulestia, 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., 13 de marzo de 2023.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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