



INFORME JURÍDICO NO VINCULANTE

Nro.- 007-2024

Quito, D.M., 14 de febrero de 2024

Proponente: Señor Adrián Antonio Ibarra González en calidad de Concejal Metropolitano.

Nombre del Proyecto: “ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ”.

I. ANTECEDENTES Y OBJETIVO DEL INFORME

1.1. Con oficio Nro. GADDMQ-DC-IGAA-2024-0110-O, de 02 de febrero de 2024, el señor Concejal Metropolitano Adrián Ibarra González, Concejal Metropolitano, remitió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ”.

1.2. Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-0311-O de 02 de febrero de 2024, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito puso en conocimiento de Procuraduría Metropolitana el oficio No. GADDMQ-DC-IGAA-2024-0110-O, de 2 de febrero de 2024, suscrito por el señor concejal Adrián Ibarra, el cual contiene el PROYECTO DE ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ”, a fin de que se dé cumplimiento al artículo 67.57 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

1.3. Con estos antecedentes, el objetivo de este “Informe Jurídico No Vinculante” es realizar el análisis de viabilidad jurídica del proyecto de ordenanza referido.

II. COMPETENCIA

La Subprocuraduría de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo es competente para emitir este Informe Jurídico No Vinculante, dentro del procedimiento previsto en el artículo 67.57 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (Código Municipal), en función de la Resolución No. ADMQ 004-2023 de 15 de mayo de 2023 del Alcalde Metropolitano; y, la delegación otorgada por el señor Procurador Metropolitano conforme oficio Nro. 010/FAS de 01 de septiembre de 2023, en concordancia con lo establecido en los artículos 49 y 69 numeral 1 del Código Orgánico Administrativo.

III. ELEMENTOS DEL PROYECTO DE ORDENANZA

El artículo 67.55 del Código Municipal señala como requisitos de los proyectos de ordenanzas: (i) exposición de motivos; (ii) considerandos; (iii) articulado correspondiente; (iv) disposiciones generales, transitorias, reformatorias y derogatorias, según el caso lo amerite y deberán referirse (v) a una sola materia.



En este sentido, de la revisión del proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ”, se puede observar lo siguiente:

3.1. En la “exposición de motivos” el proyecto expone la formulación de la iniciativa privada de los propietarios que señalan que buscan a través de la aprobación de la urbanización planteada “contribuir al crecimiento de este Asentamiento Humano en forma ordenada y debidamente planificada para el mejoramiento y embellecimiento de la ciudad.

La mayoría de proyectos urbanos de similares características destinadas a la clase media que promocionan las constructoras se ubican al norte de la ciudad, las promotoras que impulsan proyectos en esta zona, indican que es el nuevo polo de desarrollo inmobiliario de Quito.

En el sur como propuesta urbanística no cuentan con alternativas por su limitado espacio geográfico, de ahí la importancia de la ejecución de este proyecto, el mismo que cuenta con un terreno óptimo y se desarrolla en una zona estratégica del sur de Quito, junto a la Urbanización San Isidro de Paquisha, Urbanización Balcones del Sur y Urbanización La Compañía. Constituye un lugar privilegiado para vivir tranquilo, está rodeado de importantes Instituciones Educativas ente las más importantes La Unidad Educativa Nueva Vida, Colegio Replica Mejía y a pocos minutos de una zona comercial que es la del Centro Comercial Quicentro Sur.

El concepto fundamental del diseño urbano nos ofrece las siguientes ventajas: lotes desde los 200 m², amplios espacios verdes, juegos infantiles, área de recreación, área para bicicletas, amplias vías, redes de distribución telefónica y eléctrica soterradas.

Otra de las ventajas del proyecto de la urbanización “NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ” es que cumple con la normativa vigente, disponibilidad de servicios públicos, la calidad de la propuesta urbanística, además la conveniente utilización de los espacios verdes y comunales, en fin todo aquello que ayuda a mejorar la calidad de vida de los beneficiarios finales de este proyecto”.

3.2. Los “considerandos” del proyecto delimitan las competencias de este Distrito Metropolitano, así como del órgano legislativo del GAD DMQ para planificar el desarrollo cantonal con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural en el Distrito y establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana; y, establecer el proceso y aplicar el procedimiento para la división y habilitación del suelo a través de la aprobación de urbanizaciones.

3.3. El proyecto presenta diez (10) artículos bajo el siguiente detalle:

3.3.1. Artículo 1.- Objeto

3.3.2. Artículo 2.- Aporte de área verde pública y de equipamiento comunitario

3.3.3. Artículo 3.- De las vías

3.3.4. Artículo 4.- Garantía para ejecución de obras de infraestructura

3.3.5. Artículo 5.- Plazo de ejecución de obras



3.3.6. Artículo 6.- Del control de ejecución de las obras

3.3.7. Artículo 7.- Del retraso en la ejecución de las obras

3.3.8. Artículo 8.- De los planos y documentos presentados

3.3.9. Artículo 9- Responsabilidad de la información

3.3.10. Artículo 10.- Protocolización de documentos habilitantes

3.4. El proyecto contiene: una (1) Disposición Final.

3.5. El proyecto tiene por objeto aprobar la urbanización “NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ”, ubicada en la parroquia Guamaní.

IV. ANÁLISIS JURÍDICO

4.1. Concordancia con la Constitución de la República, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

4.1.1. Acorde a lo establecido en los artículos 253, 254, y 266 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 y que regule el sistema nacional de competencias.

4.1.2. De conformidad con el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: “(...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.

4.1.3. De igual forma, el Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización en la letra b) del artículo 55, letra c) del artículo 84, y letra a) del artículo 87 establecen las competencias y funciones de los gobierno autónomo descentralizado municipal y las atribuciones del Concejo Metropolitano para la expedición y aprobación de ordenanzas metropolitanas, lo que es concordante con el artículo 322 del mismo cuerpo legal, el cual señala: “Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán



tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos (...)”.

4.1.4. El artículo 424, inciso segundo, ídem, dispone que se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

4.1.5. El artículo 322 señala: *“Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros (...)*”.

4.1.6. La Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021 en su Disposición General Cuarta (sustituida por la Disposición Reformativa Décima Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 del Régimen Administrativo del Suelo publicada en el Registro Oficial E.E. No. 602 de 11 de noviembre de 2022), dispuso que : *“Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio. [...]. Podrán acogerse a la citada disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para la emisión del informe favorable para la autorización de urbanizaciones, emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informe que es conducente para la obtención de la LMU correspondiente”*.

4.1.7. El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (que contiene el régimen aplicable anterior a la vigencia de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021) en adelante Código Municipal, en el artículo 1985, dispone que se sujetan al otorgamiento y obtención de la LMU (10), todos los actos de habilitación de suelo, entre los cuales se encuentran las urbanizaciones

4.1.8. El artículo 2019, letra a), íbidem, manifiesta que: *“La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es el órgano competente en materia de LMU (10) dentro del procedimiento especial, para el caso de Urbanizaciones, Subdivisiones Especiales y Reestructuraciones Parcelarias Especiales”*; de la misma manera en concordancia el artículo 2030 y letra c) del artículo 2045 íbidem: *“(...) la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, como órgano técnico y autoridad competente en materia administrativa, emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables a la caso, previa la expedición de la precitada ordenanza especial (...)*”.

4.1.9. El artículo 2555, del referido cuerpo normativo, señala: *“La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas que establezcan determinaciones de uso y aprovechamiento del suelo (...). Se habilitará el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones y/o reestructuraciones parcelarias de las que resulten lotes susceptibles de transferencia de dominio, asegurando la distribución equitativa de las cargas y los beneficios”*.



4.1.10. El artículo 2557, ibídem, señala: *“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, por el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo y otros instrumentos urbanísticos complementarios. En urbanizaciones, el fraccionamiento del suelo contempla un número mayor a veinte (20) lotes, además del o los lotes correspondientes a las áreas de equipamiento comunitario y áreas verdes (...) las “Urbanizaciones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la edificabilidad y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con la licencia metropolitana urbanística correspondiente emitida por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunitarias al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la normativa nacional y metropolitana vigente”.*

4.1.11. El artículo 256 ibídem cita: *“En fraccionamientos derivados de una autorización administrativa de una subdivisión, urbanización o de una unidad de actuación urbanística, que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con la normativa nacional vigente, se entregará al Municipio el porcentaje de área verde, área comunitaria y vías previsto para cada uno de los siguientes casos: (...) b) En urbanizaciones el área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria será como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada, y se tomará en consideración los criterios establecidos en el estándar emitido para el efecto y las determinaciones establecidas en el capítulo de espacio público de este instrumento”,* esto en conformidad con el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que dispone la entrega como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

4.1.12. El proyecto de ordenanza se enmarca en las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, dentro de las cuales, en la Constitución de la República artículo 264, numerales 1 y 2, en concordancia con el artículo 266, se encuentra la de planificar el desarrollo cantonal con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural en el Distrito.

4.1.13. En ese sentido, el proyecto remitido por el proponente plantea la aprobación de la urbanización “NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ”, ubicada en la parroquia Guamaní.

4.1.14. De acuerdo con las normas precedentes, se determina que la planificación del desarrollo cantonal con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural en el Distrito constituye una competencia exclusiva de carácter constitucional asignada a los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales; y, que la aprobación de urbanizaciones corresponde al Concejo Metropolitano mediante ordenanza, de acuerdo con régimen aplicable anterior a la vigencia de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021.

4.2. Normas legales vigentes que serían incompatibles, que se verían afectadas o deberían derogarse o reformarse con la aprobación de la norma propuesta.

4.2.1. El artículo 67,50 de la Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito que regula la integración y el funcionamiento del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado de Distrito Metropolitano de Quito y las Comisiones No. 063-2023 dispone: *“El Concejo Metropolitano de Quito solo podrá expedir como ordenanzas normas de carácter general que serán, necesariamente, reformatorias de este Código, por modificar sus disposiciones, incorporar otras nuevas, las que se denominarán ordenanzas metropolitanas.*

Se excluyen de lo previsto en el inciso anterior las siguientes ordenanzas: [...]

e. Ordenanzas de regularización de urbanizaciones sujetas a reglamentación general y de interés social; [...]

Las ordenanzas a las que se refiere este artículo tendrán, cada una de ellas, una numeración distinta e independiente”.

4.2.2. En razón de lo expuesto, el proyecto de ordenanza propuesto no presenta incompatibilidad o afectación con otras normas legales vigentes, ni produce derogación o reforma de las mismas.

4.3. Recomendaciones respecto al proyecto de ordenanza.

Respecto al proyecto de ordenanza se sugieren las siguientes recomendaciones:

4.3.1. Se actualice los artículos del proyecto de ordenanza de conformidad con la normativa vigente.

4.3.2. Se cuente con el informe de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial como órgano técnico y autoridad administrativa competente con las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso en materia administrativa previo la expedición de la ordenanza correspondiente.

V. PRONUNCIAMIENTO

5.1. Con base en los fundamentos expuestos, la Procuraduría Metropolitana concluye que de acuerdo con lo manifestado en la letra a) del artículo 87 del COOTAD, en concordancia con los artículos 67.48, 67.49 y 67.50 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, le corresponde al Concejo Metropolitano de Quito debatir la “ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ”.

5.2. De igual manera, en función de la propuesta normativa remitida se concluye que ésta se encuentra dentro del régimen de competencias del Distrito Metropolitano, y observa las disposiciones previstas en el ordenamiento jurídico para lo cual, esta Procuraduría emite



viabilidad jurídica no vinculante, y lo remite para continuar con el procedimiento parlamentario previsto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía Descentralización y en los artículos 67.57 y siguientes del Código Municipal.

Este informe no se refiere a aspectos técnicos contenidos en el proyecto de Ordenanza analizado, así como tampoco, a aquellos inherentes a las competencias de las dependencias que emitieron los informes técnicos, mismos que son de exclusiva responsabilidad de las áreas que los generen.

Atentamente,

Ana Sofía Reyna Gallegos

**SUBPROCURADORA DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PROCURADURÍA
METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**