

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3421-O

Quito, D.M., 08 de agosto de 2023

Asunto: Reforma de la Ordenanza No. 006-2023 que aprobó la Urbanización "Nueva Vista del Sur". Exp. PM 2023-00631

Señor Ingeniero

Darío Vidal Gudiño Carvajal

Director Metropolitano de Gestión Territorial FD5

**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL**

En su Despacho

De mi consideración:

Solicitud

Mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2023-2415-O, de 19 de julio de 2023, el Ing. Darío Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en relación con el trámite de reforma de la Ordenanza No. 006-2023 de aprobación de la Urbanización "Nueva Vista del Sur", manifestó que adjuntó el Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0548-IT de fecha 18 de julio 2023, en el cual se emite el respectivo criterio técnico y legal a fin de que se continúe con el trámite según corresponda.

Antecedentes

1. Con Ordenanza No. 006-2023-URBANIZACIÓN, sancionada el 11 de enero de 2023, se aprobó la Urbanización "Nueva Vista del Sur".

2. Mediante petición de 14 de junio de 2023, dirigida al concejal Adrián Ibarra, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, el Sr. Ángel Bayas Chileno, propietario de la Urbanización "Nueva Vista del Sur", predio No. 115145, ubicado en la parroquia de Turubamba, manifestó que una vez que la Ordenanza No. 006-2023 se encuentra protocolizada, solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastro que haga la creación de los predios por área verde pública y área de equipamiento público producto de la aprobación de la antes mencionada urbanización, pero con informe técnico STHV-DMC-UCE-2023-0997 se le comunicó que con fecha 19 de mayo de 2023, se realizó la inspección de campo y se procedió a verificar los datos de linderos del área verde pública que constan en la Ordenanza, donde el lindero Este del área verde pública está delimitada en parte por 53.97 m y 3.00 m que se evidencian en dicho plano, por lo que se verifica que en la Ordenanza no se han considerado 3.00 m de longitud en el mencionado lindero, en el cual debería constar con una dimensión total de 56.97 m, razón por la cual solicita solucionar este error para inscribir la ordenanza tomando en cuenta

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3421-O

Quito, D.M., 08 de agosto de 2023

que el plazo para tal efecto está por terminar.

3. Con Informe Técnico de Trámites Catastrales Nro. STHV-DMC-UCE-2023-0997 de fecha 22 de mayo 2023, suscrito por el Ing. Luis Oña, Técnico de la Unidad de Catastro Especial; y, la Arq. Jenny Torres, Responsable de la Unidad de Catastro Especial de la Dirección Metropolitana de Catastro, se informó que se realizó la inspección de campo y se procedió a verificar los datos de linderos del área verde pública que constan en la Ordenanza, donde el lindero Este del área verde pública está delimitada en parte por 53.97 m y 3.00 m que se evidencian en dicho plano, por lo que se verifica que en la Ordenanza no se han considerado 3.00 m de longitud en el mencionado lindero, en el cual debería constar con una dimensión total de 56.97 m.

4. Con Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0548-IT, de 18 de julio de 2023, la Arq. Alexandra Arauz Izurieta y la Abg. Andrea Albuja Martínez, Servidoras Municipales de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informaron, en su parte pertinente, lo siguiente:

“- El Informe Técnico Nro. STHV-DMC-UCE-2023-0997 de fecha 22 de mayo 2023, elaborado por el Ing. Luis Oña – Técnico Unidad de Catastro Especial en su parte pertinente señala: “se evidencia que en la Ordenanza No. 006-2023 que aprueba la Urbanización Nueva Vista del Sur, en el lindero Este del Área VERDE PÚBLICA no se han considerado 3.00 m de longitud en el mencionado lindero, en el cual debería constar con una dimensión total de 56.97 m.

ANÁLISIS:

- Revisado el expediente del proyecto urbanístico “NUEVA VISTA DEL SUR” Predio No 115145 ubicado en la parroquia Turubamba, se verifica que existe un error en el formulario presentado, donde se describe al lindero Este del Área Verde pública con una dimensión de 53.97 m, siendo lo correcto 56.97 m., en la lámina No. 3 de la propuesta urbanística no se indica la longitud desarrollada del lindero Este, sino únicamente dimensiones parciales (adjunto capturas del plano original).

Adicionalmente en la lámina No. 3 no se presentó el cuadro de áreas y linderos de los lotes de equipamiento y área verde.

- La diferencia de 3.00m., en el lindero Este del lote del Área Verde NO altera el área total del mismo, es decir el área se mantiene en 1756,56 m². como se evidencia tanto en los planos como en el formulario.

CRITERIO TÉCNICO:

De acuerdo al plano y formulario (solicitud) presentados por el administrado en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con fecha 11 de julio de 2023, se procede a emitir el informe técnico de RECTIFICACIÓN de la dimensión (56,97 m.) del lindero Este, del ÁREA VERDE de la Urbanización Reglamentación General Nueva Vista del Sur.

CRITERIO LEGAL:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3421-O

Quito, D.M., 08 de agosto de 2023

Con base al criterio técnico y a la normativa legal vigente, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda conforme lo establece la Ley Orgánica Para La Optimización y Eficiencia De Trámites Administrativos (LOOETA) en su artículo 1 menciona que la referida norma tiene como objeto facilitar la relación entre los administrados y la administración pública, así como garantizar una administración pública eficiente, eficaz, transparente y de calidad, además en su artículo 3 numeral 6 de la misma norma se establece en su parte pertinente que: “ () Los derechos sustanciales de las y los administrados prevalecerán sobre los aspectos meramente formales, siempre y cuando estos puedan ser subsanados y no afecten derechos de terceros o el interés público, según lo determinado en la Constitución de la República.”, en este contexto al poder ser subsanando sin afectar derechos de terceros se procede con la de la dimensión (56,97 m.) del lindero Este, del ÁREA VERDE de la Urbanización Reglamentación General Nueva Vista del Sur, por haberse verificado un error en el referido lindero.”

5. Mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2023-2415-O, de 19 de julio de 2023, el Ing. Darío Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitió el Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0548-IT de fecha 18 de julio 2023, en el cual se emite el respectivo criterio técnico y legal a fin de que se continúe con el trámite según corresponda.

Competencia

Emito el presente informe jurídico de conformidad con la Resolución No. ADMQ 004-2023, de 15 de mayo de 2023, del Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 006/FAS de 07 de junio de 2023, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano.

Fundamentos jurídicos

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, (núm. 2), establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales la de ejercer control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo 26, (inc. primero), establece que la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano.
3. El artículo 84, letra c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (el “COOTAD”), determina que es función del gobierno autónomo descentralizado metropolitano establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3421-O

Quito, D.M., 08 de agosto de 2023

lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

4. El artículo 87, ibídem, establece que al Concejo Metropolitano le corresponde ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas

5. El artículo 322 del COOTAD, establece que los concejos metropolitanos aprobarán ordenanzas metropolitanas con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanza 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 reformen con la nueva ordenanza.

Análisis

Con fundamento en la normativa citada, considerando la solicitud realizada por el Sr. Ángel Bayas Chileno, propietario de la Urbanización “Nueva Vista del Sur”, y con sustento en los informes técnicos de la Dirección Metropolitana de Catastro y la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, se establece que en la Ordenanza No. 006-2023 (Art. 2) que aprobó la Urbanización “Nueva Vista del Sur”, en el lindero Este del área verde pública, no se ha considerado 3.00 m de longitud en el mencionado lindero, el cual debería constar con una dimensión total de 56.97 m. y no 53.97 m. como consta en la ordenanza mencionada.

Pronunciamiento

En razón de lo expuesto Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable, para que, en observancia del procedimiento que se siguió para la aprobación de la Ordenanza No. 006-2023, 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 autorización para la reforma del Art. 2 de la Ordenanza No. 006-2023-URBANIZACIÓN, sancionada el 11 de enero de 2023, mediante la cual se aprobó la Urbanización “Nueva Vista del Sur”, en lo relacionado a la dimensión total del lindero Este del área verde pública, debiendo constar “56.97 m.” en lugar de “53.97 m.”.

Adicionalmente, se sugiere que se otorgue a los urbanizadores un plazo para la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad de la Ordenanza No. 006-2023-URBANIZACIÓN, sancionada el 11 de enero de 2023 y su reforma, lo que permitirá que los urbanizadores continúen con los trámites para la ejecución de la ordenanza.

Para el efecto, adjunto el proyecto de ordenanza reformatoria.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3421-O

Quito, D.M., 08 de agosto de 2023

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda indicará que documentos son necesarios anexar al proyecto.

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

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Iván Fernando Paredes García

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

Anexos:

- Proyecto de ordenanza 04-08-2023.doc
- 1-_angel_bayas_gadmq-sgcm-2023-0592-e.pdf
- anexos_graficos.pdf
- gadmq-sthv-dmgt-2023-0548-it_linderos-signed.pdf
- STHV-DMGT-2023-2415-O.pdf
- ORD-006-2023-URB- NUEVA VISTA DEL SUR_compressed.pdf

Copia:

Señora Doctora

Veronica Elizabeth Caceres Barrera

Lideresa de Equipo

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señorita Abogada

Ana Sofía Reyna Gallegos

Funcionario Directivo 7

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señora Doctora

Monica Janeth Guzman Velasco

Servidor Municipal 12

PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3421-O

Quito, D.M., 08 de agosto de 2023

QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO

Señora Ingeniera

Adriana Jenoveva Buitrón Cobo

Funcionario Directivo 10

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señor Doctor

Edison Xavier Yepez Vinueza

Servidor Municipal 11

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-SUE	2023-08-04	
Aprobado por: Iván Fernando Paredes García	ip	PM-SUE	2023-08-08	

