

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

COMISIÓN DE USO DE SUELO

-EJE TERRITORIAL-

Informe No. IC-O-CUS-2023-046

INFORME DE LA COMISIÓN PARA QUE EL CONCEJO METROPOLITANO CONOZCA EN PRIMER DEBATE EL PROYECTO DE "ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 006-2023-URBANIZACIÓN, SANCIONADA EL 11 DE ENERO DE 2023, QUE APROBÓ LA URBANIZACION "NUEVA VISTA DEL SUR".

MIEMBROS DE LA COMISIÓN:

Adrián Ibarra - Presidente de la Comisión

Diego Garrido - Vicepresidente de la Comisión

Fidel Chamba - Integrante de la Comisión

Fernanda Racines - Integrante de la Comisión

Emilio Uzcátegui - Integrante de la Comisión

Quito, Distrito Metropolitano, 31 de agosto de 2023

1. OBJETO DEL INFORME

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del Alcalde Metropolitano y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, en sesión No. 008 Ordinaria, realizada el 31 de agosto de 2023, respecto al proyecto de "ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 006-2023-URBANIZACIÓN, SANCIONADA EL 11 DE ENERO DE 2023, QUE APROBÓ LA URBANIZACION "NUEVA VISTA DEL SUR".

2. ANTECEDENTES E INFORMES TÉCNICOS

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

2.2. Mediante solicitud de 14 de junio de 2023, el señor Ángel Estuardo Bayas Chileno, propietario de la "Urbanización Nueva Vista del Sur", predio No 115145, ubicada en la parroquia Turubamba, solicita al señor Concejal Adrián Ibarra, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, ayude a solucionar el error de los linderos de área verde pública que consta en la ordenanza, con el fin de inscribir la ordenanza.

2.3. Mediante 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 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”.

- 2.4. Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3421-O, de 08 de agosto de 2023, el Dr. Iván Fernando Paredes García, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo, señala:

*“(…) **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”.

- 2.5. Mediante oficio No. GADDMQ-DC-CCHE-2023-0202-O, de 17 de agosto de 2023, el señor Concejal Héctor Cueva, asumió la iniciativa legislativa del proyecto de “ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 006-2023-URBANIZACIÓN, SANCIONADA EL 11 DE ENERO DE 2023, QUE APROBÓ LA URBANIZACIÓN “NUEVA VISTA DEL SUR”, y lo remitió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, con el fin de que verifique el cumplimiento de las formalidades en el texto propuesto, previo al conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.
- 2.6. Mediante oficio No GADDMQ-SGCM-2023-3560-O, de 21 de agosto de 2023, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, en cumplimiento de lo dispuesto en la letra a) del artículo 13 de la Resolución No. C-074, de 08 de marzo de 2016, realizó la verificación del cumplimiento de los requisitos formales del proyecto de “ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 006-2023- URBANIZACIÓN, SANCIONADA EL 11 DE ENERO DE 2023, QUE APROBÓ LA URBANIZACIÓN “NUEVA VISTA DEL SUR”.

2.7. La Comisión de Uso de Suelo en la sesión Nro. 008 - Ordinaria, de 31 de agosto de 2023, analizó el expediente relacionado con el proyecto de "ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 006-2023-URBANIZACIÓN, SANCIONADA EL 11 DE ENERO DE 2023, QUE APROBÓ LA URBANIZACIÓN "NUEVA VISTA DEL SUR", y emitió dictamen favorable para conocimiento del Concejo Metropolitano en Primer Debate.

3. BASE NORMATIVA

Constitución de la República del Ecuador

"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. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.

Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales."

"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"

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

"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.

El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley.

Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente.

Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley.”

“Art. 84.- Funciones.- Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano:

... c) 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, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”

“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”, “d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”; y, 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. 88.-Atribuciones de los Concejales o Concejales Metropolitanas.- Los concejales o concejalas metropolitanas serán responsables ante la ciudadanía y las autoridades competentes de sus acciones y omisiones en el cumplimiento de sus atribuciones, estarán obligados a rendir cuentas a sus mandantes y gozarán de fuero de corte provincial. Tienen las siguientes atribuciones:

- a) La intervención con voz y voto en las sesiones y deliberaciones del concejo metropolitano;*
- b) La presentación de proyectos de ordenanzas distritales, en el ámbito de competencia del gobierno del distrito metropolitano autónomo;*
- c) La intervención ante el consejo metropolitano de planificación y en las comisiones, delegaciones y representaciones que designe el concejo metropolitano autónomo; y,*
- d) La fiscalización de la gestión del Alcalde Metropolitano de conformidad con este Código y la ley.”*

“Art. 323.- Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello”.

“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”.

Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito

“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 puestos en su conocimiento.
- b. Estudiar los proyectos, planes y programas sometidos por la Alcaldesa o Alcalde al Concejo, para cada una de las ramas propias de la actividad metropolitana y emitir dictamen razonado sobre los mismos.
- c. Proponer al Concejo proyectos de ordenanza de su competencia, acuerdos o resoluciones a fin de cumplir las funciones y atribuciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;
- d. Conocer y examinar los asuntos que le sean propuestos por la Alcaldesa o Alcalde, emitir conclusiones, recomendaciones y dictámenes a que haya lugar, cuando sea el caso;
- e. Realizar inspecciones in situ a los lugares o inmuebles cuyo trámite se encuentre en estudio o análisis de la comisión cuando el caso lo amerite o convocar a mesas de trabajo con la participación del personal técnico y legal que considere conveniente a fin de expedir el informe respectivo al Concejo, para lo cual la presidenta o presidente de la comisión designará al funcionario responsable de realizar el informe de inspección o mesa de trabajo, según corresponda;
- f. Cumplir con las demás atribuciones y deberes establecidos en la ley y la normativa metropolitana.”

“Artículo 51.- Informes de las comisiones.- Las comisiones emitirán informes con sus antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes, mismos que serán puestos a consideración del Concejo Metropolitano.

La Unidad de Gestión de Comisiones preparará los informes, con sus expedientes correspondientes, para que los suscriban los miembros de la comisión dentro de un plazo de hasta ocho días, con excepción de aquellos declarados urgentes, mismos que deberán elaborarse dentro de los dos días siguientes a la celebración de la sesión de la comisión.”

*“Artículo 67.- **Ámbito de las comisiones.**- Los deberes y atribuciones de las comisiones del Concejo Metropolitano son las determinadas en la normativa nacional y metropolitana vigente dentro de su ámbito de acción correspondiente, detallado a continuación:*

(...)

Eje territorial:

Comisión de Uso de Suelo: Estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos para definir las estrategias de desarrollo urbanístico del Distrito primordialmente, regulaciones de uso y ocupación de suelo; proponer reformas a los instrumentos de planificación y gestión constantes en la normativa de suelo, para lograr un crecimiento ordenado y armónico de la ciudad, así como sobre la nomenclatura del espacio público, e informar al Concejo sobre los temas relacionados con estos aspectos.

(...)”

4. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO

En la sesión No. 008 Ordinaria de la comisión de Uso de Suelo, durante el segundo punto del orden del día sobre el *“ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 006-2023- URBANIZACIÓN, SANCIONADA EL 11 DE ENERO DE 2023, QUE APROBÓ LA URBANIZACIÓN “NUEVA VISTA DEL SUR”*, el señor concejal Adrián Ibarra, Presidente de la Comisión, presentó las siguientes observaciones:

- Durante la revisión y análisis del proyecto de ordenanza, se evidenció que la exposición de motivos no es clara por lo que tomando en consideración que es una parte fundamental dentro de los proyectos normativos, ya que constituyen las razones, los fundamentos de hecho y derecho que motivan la necesidad de reformar una ordenanza, sugiero se reemplace por el siguiente texto:

Mediante Ordenanza No. 006-2023-URBANIZACIÓN, sancionada el 11 de enero de 2023, se aprobó la Urbanización *“Nueva Vista del Sur”*, que cuyo *“artículo 2.- Aporte de áreas verde y de equipamiento”*, se estableció como lindero Este del área verde pública el siguiente: *“Propiedad particular en 53.97 m”*.

El señor Ángel Estuardo Bayas Chileno, propietario de la Urbanización nueva Vista del Sur, una vez protocolizada la Ordenanza No. 006-2023-URBANIZACIÓN, solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastros, la creación de los predios por área verde pública y área de equipamiento público producto de la aprobación de la urbanización en mención.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-1146-O de 29 de mayo de 2023, la Dirección Metropolitana de Catastros, emite el informe técnico STHV-DMC-UCE-2023-0997, en el que se señala de manera textual: *“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.”.*

En virtud de lo expuesto y con el propósito de continuar con el trámite de catastro, inscripción y ejecución de la Ordenanza No. 006-2023-URBANIZACIÓN, sancionada el 11 de enero de 2023, es necesario realizar la corrección del metraje del lindero Este del área verde pública de la Urbanización “Nueva Vista del Sur”.

- Finalmente, solicito que en el considerando en el que se hace referencia al oficio emitido por la Procuraduría se coloque el número y fecha de expedición del mismo.

Finalmente, el señor concejal Diego Garrido, solicita que se incluya en el Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0548-IT, la firma de la arquitecta Alexandra Arauz, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En el marco de sus competencias, la Comisión de Uso de Suelo una vez revisado el expediente con los informes técnicos y jurídicos que conforman el mismo, y analizadas las observaciones formuladas por los señores concejales miembros de la Comisión durante la presente sesión, considera necesario emitir dictamen favorable para que el Concejo metropolitano conozca en primer debate el proyecto de *“ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 006-2023-URBANIZACIÓN, SANCIONADA EL 11 DE ENERO DE 2023, QUE APROBÓ LA URBANIZACIÓN “NUEVA VISTA DEL SUR”.*

Esta Comisión, no se pronuncia respecto del contenido de la documentación en lo que refiere a cuestiones de orden técnico, los mismos que son de exclusiva responsabilidad de las unidades correspondientes y de los servidores que suscriben tales documentos.

El presente informe es emitido en el marco de las competencias de esta Comisión, de conformidad a lo establecido en el artículo 51 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

6. DICTAMEN DE LA COMISIÓN

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión No. 008 Ordinaria, realizada el jueves 31 de agosto de 2023, luego de analizar el expediente, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de "ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 006-2023-URBANIZACIÓN, SANCIONADA EL 11 DE ENERO DE 2023, QUE APROBÓ LA URBANIZACIÓN "NUEVA VISTA DEL SUR", salvo mejor criterio de los miembros del Concejo Metropolitano de Quito.

7. PONENTE DEL INFORME

El Presidente y Miembro de la Comisión de Uso de Suelo, Concejal Adrián Ibarra, será el ponente del presente Informe.

8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, abajo firmantes, aprueban el jueves 31 de agosto de 2023, el Informe de la Comisión en los términos establecidos en el mismo.

Adrián Ibarra
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Fidel Chamba
Integrante de la Comisión de Uso de Suelo



Diego Garrido
Integrante de la Comisión de Uso de Suelo

Fernanda Racines
Integrante de la Comisión de Uso de Suelo

COMISIÓN DE USO DE SUELO

En mi calidad de delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo, me permito certificar lo siguiente:

CERTIFICACIÓN DE LA VOTACIÓN:

Que el presente Informe de Comisión fue debatido y aprobado en la sesión No. 008 - Ordinaria realizada el jueves, 31 de agosto de 2023, en el pleno de la Comisión de Uso de Suelo, con la votación de las y los siguientes Concejales: Adrián Ibarra; Fidel Chamba; Diego Garrido, Fernanda Racines, ; con la siguiente votación: **AFIRMATIVOS:** CUATRO (4). **NEGATIVOS:** CERO (0). **ABSTENCIONES:** CERO (0). **BLANCOS:** CERO (0). **CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN:** Emilio Uzcátegui, UNO (1).

| No. | CONCEJAL(A) | AFIRMATIVOS | NEGATIVOS | ABSTENCIONES | BLANCOS |
|-----|------------------|-------------|-----------|--------------|---------|
| 1 | Fidel Chamba | 1 | ---- | ---- | ---- |
| 2 | Diego Garrido | 1 | ---- | ---- | ---- |
| 3 | Fernanda Racines | 1 | ---- | ---- | ---- |
| 4 | Emilio Uzcátegui | ---- | ---- | ---- | ---- |
| 5 | Adrián Ibarra | 1 | ---- | ---- | ---- |
| | TOTAL | 4 | 0 | 0 | 0 |

Quito D.M., 06 de septiembre de 2023.

Marisela Caleño Quinte

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