

COMISIÓN DE USO DE SUELO Informe N° IC-O-2016-143

**-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
<b>PRIMER DEBATE</b>		
<b>SEGUNDO DEBATE</b>		
<b>OBSERVACIONES:</b>		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

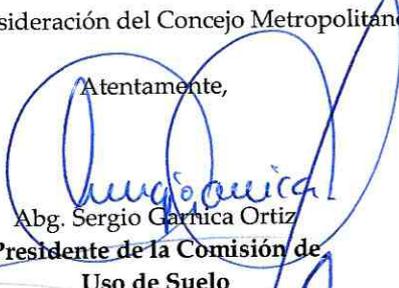
- 1.1. - En sesión ordinaria de 16 de junio de 2016, el Concejo Metropolitano de Quito conoció y analizó en primer debate el proyecto de Ordenanza Aprobatorio de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo "La Comarca".
- 1.2. Con oficio No. SG 1490 de 21 de junio de 2016, la Secretaría General del Concejo remite al despacho del señor Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, las observaciones formuladas por las y los Concejales Metropolitanos en primer debate.
- 1.3. Con oficio No. 647 de 12 de julio de 2016, el Dr. Fabián Aguilera y Leonardo Basantes en sus calidades de Presidente y Gerente de la Cooperativa de Vivienda "Solidaria Metropolitana" solicitan a la Comisión de Uso de Suelo, que no se acepten las observaciones dadas por parte de los señores y señoras concejales en primer debate respecto a las garantías que deberá entregar la Cooperativa por el cumplimiento de obras; y, que se continúe el trámite de aprobación en función de la reglamentación general a la cual se someten.
- 1.4. En sesión ordinaria realizada el 19 de julio de 2016, la Comisión de Uso de Suelo, analizó las observaciones presentadas por parte de los señores concejales en primer debate sobre el proyecto de ordenanza en mención; y, analizó la petición señalada en el numeral anterior por parte de la Cooperativa de Vivienda Solidaria "Metropolitana".

**2.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Uso de Suelo, luego de conocer las observaciones presentadas por parte de los señores concejales en primer debate sobre el proyecto de ordenanza de la referencia y el oficio presentado por los directivos de la urbanización La Comarca, en sesión realizada el 19 de julio de 2016, y luego de analizar el expediente, acoge los criterios técnico y legal; y, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza Aprobatorio de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo "La Comarca", implantada en el predio No. 3567743, clave catastral No. 32309-26-009, ubicada en la parroquia Quitumbe, de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio No. STHV-DMGT-0819, de 7 de marzo de 2016; y, oficio No. 2015-3567743E-01, de 27 de enero de 2016 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; e informe legal del expediente 2015-3567743E- 01 de 30 de diciembre de 2015.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,

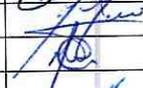
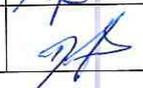
  
Abg. Sergio Carnica Ortiz  
Presidente de la Comisión de  
Uso de Suelo

  
Sr. Jorge Albán  
Concejal Metropolitano

  
Abg. Eduardo del Pozo  
Concejal Metropolitano

  
Marco Ponce  
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en ciento setenta y cinco fojas.

Secretaría General del Concejo				
Elaborado por:	Abg. Ismael Vallejo	Asesor Legal de la Secretaría		Fecha: 03-08-2016
Revisado por:	Arq. Gonzalo Montalvo	Asesor Técnico de la Secretaría		
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión		
Revisado por:	Abg. Diego Cevallos Salgado	Prosecretario del Concejo		

(2015-034658)

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, numeral 1, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece la de 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.

El literal v) del artículo 87, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en lo que respecta de las atribuciones del Concejo Metropolitano prevé la de regular y controlar el uso de suelo en el territorio del Distrito Metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

La Municipalidad, a través de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, ha recibido la petición para la aprobación de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo "La Comarca", en el predio No. 3567743, clave catastral No. 32309-26-009, ubicado en la parroquia Quitumbe, de propiedad de la Cooperativa de Vivienda Solidaria Metropolitana. El proyecto en referencia prevé el desarrollo de 42 lotes, con un área total a subdividir de 12.613,86 m<sup>2</sup>, área de vías de 3.605,10 m<sup>2</sup>, área verde pública de 1.780,92 m<sup>2</sup>, y un área de equipamiento público de 445,21m<sup>2</sup>. El proyecto que se plantea cumple con el área verde y comunal requerida de conformidad con lo previsto en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**ORDENANZA No.**

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe No. IC-O-2016-083 de 2 de mayo de 2016, emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

**CONSIDERANDO:**

- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones, tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...).”*;
- Que,** el numeral 1 del artículo 264 ibídem, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece la de 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;
- Que,** el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prevé como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que,** los literales a) y x) del artículo 57 del mismo Código, respecto de las atribuciones del Concejo Metropolitano señala: *“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”*;
- Que,** el artículo 470, inciso primero, ibídem, manifiesta que: *“Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes, [...]”*

- Que,** el artículo 2, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el artículo 8, numeral 1 del mismo cuerpo normativo establece que le corresponde al Concejo Metropolitano, decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** el numeral 1 del artículo 69 de la Ordenanza Metropolitana N° 0172, que establece el Régimen Administrativo de Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, establece que los proyectos de urbanización son propuestos de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación de suelo en áreas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, calificadas exclusivamente como suelo urbano por el PMOT u otros instrumentos de planificación. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de áreas de equipamiento comunal y áreas verdes;
- Que,** el artículo ... (36), letra a), de la Ordenanza Metropolitana N° 0156, manifiesta: *"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. Emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva."*;y,
- Que** el artículo ... (33), No. 3, ibídem, dispone: *"En las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes"*.
- Que** los delegados de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Dirección Metropolitana de Catastro y Procuraduría Metropolitana, que conforman la Mesa de Trabajo, mediante Acta No. 02 de fecha 26 de enero de 2016, han presentado las recomendaciones relacionadas con el presente proyecto de urbanización; y,
- Que** el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda ha emitido el informe No. 2015-3567743E-01 de fecha 27 de enero de 2016.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República; 54 literal c), 57 literales a), x) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 2 numeral 1, 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; 36 de la Ordenanza Metropolitana No. 156; y, 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE INTERES SOCIAL DE  
DESARROLLO PROGRESIVO "LA COMARCA"**

**Art. 1.-** La Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo "LA COMARCA", se registrará por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

PROPIETARIA : COOPERATIVA DE VIVIENDA SOLIDARIA  
METROPOLITANA  
PREDIO No. : 3567743  
CLAVE CATASTRAL : 3230926009  
UBICACIÓN  
BARRIO : Ninallacta  
PARROQUIA : Quitumbe  
CALLE : Calle 10. 3563  
AREA DEL TERRENO : 18.445,09

**RESPONSABLE TECNICO**

NOMBRE : Arq. Hernán Eduardo Saavedra Torres  
REGISTRO SENESCYT : 1005-05-653719  
LICENCIA MUNICIPAL : 6991

**ESPECIFICACIONES TECNICAS**

ZONIFICACION : D5 (D304-80)  
LOTE MINIMO : 300  
USO PRINCIPAL : (R3) RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD  
CLASIFICACION DE SUELO: (SU) SUELO URBANO  
No. DE LOTES : 42  
ÁREA DE LOTES A SUBDIVIDIR: 12.613,86 m2.  
ÁREA DE VÍAS : 3.605,10 m2  
AREA VERDE PUBLICA : 1.780,92 m2  
ÁREA COMUNAL DE  
EQUIPAMIENTO PUBLICO: 445,21 m2

**Art. 2.- DE LAS ÁREAS VERDE Y COMUNAL.-** La Urbanización cumple con el área verde y comunal requerida por Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículo 424.

En tal virtud, la propietaria de la urbanización a través de su representante legal, transfiere como aporte de áreas verde y comunal a favor del Municipio Metropolitano de Quito, la

superficie de 2.226,13 m<sup>2</sup>, de acuerdo al Informe Técnico (Referencia SLUM 2015-3567743E-01 de 14-04-2015), de la Dirección Metropolitana de Catastro, áreas que tienen los siguientes datos técnicos:

#### ÁREA VERDE

UBICACIÓN : Calle "3", "4" y "1"  
SUPERFICIE : 1.780,92 m<sup>2</sup>  
PENDIENTE : 2,90 grados  
LINDEROS  
NORTE : Calle "3" en 60,00 m  
SUR : Calle "4" en 36,41 m, y área comunal en 24,11 m  
ESTE : Lote No. 21 en 18,45 m, y área comunal en 18,46 m  
OESTE : Calle "1" en 36,80 m.

#### AREA EQUIPAMIENTO

##### COMUNAL

UBICACIÓN : Calle "4"  
SUPERFICIE : 445,21 m<sup>2</sup>  
PENDIENTE : 2.90 grados  
LINDEROS  
NORTE : Área verde en 24,11 m  
SUR : Calle "4" en 24,11 m  
ESTE : Lote No. 22 en 18,46 m  
OESTE : Área verde en 18,46 m

**Art. 3.- DE LAS VÍAS:** Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el cuadro No. 1 del Anexo Único que contiene las Reglas Técnicas de arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Distrito Metropolitano de Quito, siendo estas:

- Calles Nos. "1" y "2" de 10 m. de ancho.
- Calles Nos. "3" y "4" de 8 m. de ancho

**Art. 4.- DE LA GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS:** La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite los Informes Técnicos 2015-3567743E-01 de 2015-10-19 y 2015-3567743E-01 de 2015-12-14 del Proyecto Técnico de Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo "LA COMARCA", en los que se determina que el valor de las obras de urbanización es de US \$ 178.852,61 (CIENTO SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS DOLARES CON SESENTA Y UN CENTAVOS), por lo que el propietario constituye primera, especial y preferente hipoteca sobre todos los lotes que

conforman la Urbanización, a favor de la Municipalidad, en garantía de la ejecución de las obras de la misma, hasta la terminación total de las obras.

**Art. 5.- PR AZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS:** Es obligación de la urbanizadora, en el plazo de tres , contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, realizar las obras detall , en el cronograma valorado de obras conforme plano adjunto que contiene la implantación del proyecto.

De las obras de urbanización, se deberán pagar las contribuciones y mejoras de ley; y, deberá cancelarse la tasa retributiva por gastos administrativos correspondientes al registro de la Urbanización, de conformidad con la normativa vigente.

**Art. 6.- DEL CONTROL DE EJECUCION DE LAS OBRAS.-** La Administración Zonal Quitumbe realizará el control y seguimiento de la ejecución de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas.

**Art. 7.- DEL RETRASO EN LA EJECUCION DE LAS OBRAS.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, la propietaria pagará a la Municipalidad en calidad de multa el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas, cuyo monto se establecerá previo los informes técnicos correspondientes, por incumplimiento de las obras de urbanización, y a su vez se notificará a la Dirección Metropolitana Financiera para que se emita el título de crédito respectivo y proceder a su cobro, incluso por la vía coactiva.

**Art. 8.-** En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos o de existir reclamos de terceros afectados, el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza bajo exclusiva responsabilidad de la propietaria y proyectista de la urbanización, mismos que no podrán alegar a su favor que se encuentran ejecutadas las obras de urbanización o celebradas escrituras de transferencia de dominio a favor de terceros.

**Art. 9.-** La urbanizadora se compromete en el plazo de 120 días, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza a protocolizarla con todos sus documentos habilitantes en una notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad, para que constituya título de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia de Control para que inicie las acciones legales pertinentes.

**DISPOSICION FINAL.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el XX de XXX de 2016



SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
QUITO	HORA: 12 JUL 2016 11:40
ALCALDÍA	FIRMA RECEPCIÓN: [Firma]
	NÚMERO DE HOJA: [Firma]

OF. CVSM. N° 647

2015-034658

Ciudad y Fecha: Quito, 11 de julio del 2016

Señor Abogado  
Sergio Garnica

**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Presente.-

De nuestras consideraciones:

No sin antes saludarle, fraternalmente, y por su intermedio a los señores concejales que conforman la Comisión que usted muy acertadamente preside; el motivo del presente es para hacerles llegar nuestro más sentido agradecimiento por la presentación y sustentación en primer debate de la Ordenanza para la aprobación del Proyecto de Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo "LA COMARCA", a la vez informarle que el Consejo de Administración de la Cooperativa de Vivienda "Solidaria Metropolitana" resolvió NO aceptar las propuestas que generosamente y con toda buena intención hicieron los señores concejales, y por lo contrario solicitarle de la manera más comedida se continúe el trámite de aprobación como hasta ahora se lo hay venido gestionando, apegados a la normativa legal vigente.

Sin otro particular, nos suscribimos de usted y reiteramos nuestro sentimiento de estima distinguida.

Atentamente,

Dr. Fabián Aguilera B.  
**PRESIDENTE**

Leonardo Basantes A.  
**GERENTE**

**COOP. DE VIVIENDA SOLIDARIA METROPOLITANA**

Cjto. Jardines de Ninallacta, calle 11 (Esquina), Manzana XVII, Casa 32, entre las Avs. Mariscal Sucre y Rumichaca Ñan, detrás de la Esc. Abdón Calderón, sector Quitumbe  
Teléfonos: 3142229 / 0983767518  
coopvivesolimetro@gmail.com

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO	RECIBIDO: <i>Sandra Bascón</i>
	FECHA: <i>21/06/2016</i>
	HORA: <i>8:59</i>
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	FIRMA: 

**21 JUN 2016**

Abogado

Sergio Garnica Ortiz

Presidente Comisión Uso de Suelo

Presente

De mi consideración:

De conformidad a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, relacionada con el procedimiento parlamentario, remito a usted la síntesis de las observaciones formuladas en el primer debate del proyecto de Ordenanza de aprobación de la Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo "La Comarca", con el fin de que sean procesadas en la Comisión de su Presidencia.

Las observaciones en referencia, se detallan a continuación:

**1. Concejala Soledad Benítez y Concejal Jorge Albán:**

- Es importante garantizar la consecución de las obras pero tanto las hipotecas como la prohibición de enajenar son mecanismos que generan conflictos y no les benefician a los ciudadanos.
- En la Comisión se debe analizar la posibilidad de sustituir las garantías que se establecen.

**2. Concejal Luis Reina:**

- Se debe fortalecer el seguimiento y acompañamiento para garantizar el cumplimiento de las obras.

**3. Concejala Luisa Maldonado:**

- Se debe analizar la posibilidad de sustituir las garantías que se presentan, ya que son actos que generan conflictos en la comunidad.
- Se debe reformar la Ordenanza Metropolitana No. 172 respecto de estos temas.

Sin perjuicio de las observaciones antes referidas, me permito recordar a usted que, conforme a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, a partir de la fecha de realización del primer debate, las concejalas y concejales, así como la ciudadanía en general, tienen un plazo de dos días para remitir a la Presidencia de la Comisión observaciones al proyecto normativo.

De igual manera, y conforme lo previsto en el inciso tercero del literal f) del artículo 13 de la Resolución del Concejo No. C 074, el procesamiento de las observaciones antes referidas, deberán ser incluidas en el orden del día de la siguiente sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión que usted preside, a fin de que la misma elabore el informe para segundo debate.

Finalmente, me permito adjuntar en archivo digital (CD), el audio correspondiente a la parte pertinente de la sesión del Concejo Metropolitano de 16 de junio de 2016, en la que se debate el proyecto normativo objeto del presente oficio.

Atentamente,



**Abg. María Elisa Holmes Roldós**

**Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito**

DSCS

Copia del oficio y expediente original a la Secretaria de la Comisión de Uso de Suelo