

Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1412-M

Quito, D.M., 08 de julio de 2024

PARA: Pabel Muñoz López
Alcalde Metropolitano
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ASUNTO: Notificación Informe de la Comisión de Uso de Suelo - Primer Debate
(IC-O-CUS-2024-011)

De mi consideración:

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano, de conformidad con lo previsto en la letra a) del artículo 43; artículos 67.63 y 63. 64 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, tengo a bien remitir el Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, para que el Concejo Metropolitano de Quito trate en **PRIMER DEBATE** el proyecto de “*ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ”*”, mismo que fue debatido y aprobado en la sesión No. 26 Ordinaria de la Comisión en mención, realizada el jueves 20 de junio de 2024.

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dra. Libia Fernanda Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Anexos:
- IC-O-CUS-2024-011 - Urb. Nuestra Tierra Guamaní.pdf

Copia:
Sr. Adrian Antonio Ibarra Gonzalez
Concejal Metropolitano
DESPACHO CONCEJAL IBARRA GONZALEZ ADRIAN ANTONIO

Srta. Marisela Caleño Quinte
Secretaria de Comisión
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Sr. Ing. Marco David Loaiza Ochoa



Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1412-M

Quito, D.M., 08 de julio de 2024

Servidor Municipal 8

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Marisela Caleño Quinte	mcq	SGCM	2024-07-03	
Aprobado por: Libia Fernanda Rivas Ordóñez	lr	SGCM	2024-07-08	



Firmado electrónicamente por:
**LIBIA FERNANDA
RIVAS ORDONEZ**



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

COMISIÓN DE USO DE SUELO

-EJE TERRITORIAL-

Informe No. IC-O-CUS-2024-011

**INFORME DE LA COMISIÓN PARA QUE EL CONCEJO METROPOLITANO
CONOZCA EN PRIMER DEBATE EL PROYECTO DE "ORDENANZA QUE
APRUEBA LA URBANIZACIÓN "NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ".**

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, 20 de junio de 2024

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. 026 Ordinaria, realizada el 20 de junio de 2024, respecto al proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ”.

2. ANTECEDENTES E INFORMES TÉCNICOS

2.1. La señora Ana María Gualotuña Gualotuña mediante formulario con fecha junio de 2022, solicitó la revisión de reglas técnicas del proyecto técnico de la Urbanización sujeta a reglamentación general denominada “Nuestra Tierra de Guamaní”, propuesto en el predio Nro. 5781533.

2.2. Mediante oficios Nos. EPMAPS-GTIS-2021-335 de 30 de septiembre 2021, y EPMAPS-GTIS-2021-852 de 30 de noviembre 2021, se aprueba los proyectos de agua potable y alcantarillado, respectivamente.

2.3. Mediante oficio No. GADDMQ-PM-2022-3908-O, de 28 de septiembre de 2022, el Mgs. Paul Esteban Romero Osorio, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo, remite el documento de revisión legal del expediente, que establece que no existen observaciones.

2.4. Oficio Nro. STHV-DMGT-2022-2614-O, el Director de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Ing. Darío Gudiño Carvajal, solicita “*que la Dirección Metropolitana de Catastro emita informe técnico respecto a las áreas verdes y de equipamiento público (ubicación, cabida, inclinación, linderos) que la mencionada urbanización va a entregar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, e informen si existe o no áreas municipales involucradas en el desarrollo de la mencionada urbanización*”.

2.5. Mediante informe técnico Nro. STHV-DMC-UCE-2022-2304, de 20 de octubre de 2022, la Dirección Metropolitana de Catastro, señala:

“(…) 4. ANÁLISIS TÉCNICO:

En atención a la solicitud remitida por parte del Director de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se procedió con la revisión de lo solicitado para el predio No. 5781533, con clave catastral 33511-03-003.

Al revisar el Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q) se evidenció que predio No. 5781533, con clave catastral 33511-03-003 se encuentra regularizado, teniendo el mismo valor de 19.267,00m² en el Área Según Plano, Área de Escritura y Área Gráfica.

Y conteniendo la observación siguiente en el último movimiento registrado

“En atención al trámite GADDMQ-AG-CAT-16-2021-00000401, donde se solicita la Registro y/o rectificación de Ubicación Geográfica y Frente de lote en el Distrito Metropolitano de Quito?, se procede a la actualización del predio 5781533 en base a las fotografías, plano y protocolización de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio otorgado por el juzgado cuarto de lo civil de Pichincha en la notaria del cantón Rumiñahui, protocolizada el 27/04/2011 y registrada el 10/09/2014.

PREDIO VALIDADO.”

“Una vez se evidenció que en el SIREC-Q no existía anomalía alguna se procedió a la inspección en sitio.

En el sitio se evidenció que los linderos del predio están consolidados por construcciones o bardas perimetrales existentes, no existe diferencia con lo visto en el Sistema Integrado de Registro Catastral (SIREC-Q)

Se procedió a la medición de la cavidad de las áreas destinadas a Área Verde y a Área de Equipamiento Público se encuentran sin ninguna construcción, quedando libres para la transferencia al Distrito Metropolitano de Quito conforme lo establecido en la normativa.”

“En cuanto al área destinada para Equipamiento Público, no se encontró amojonamiento que señale los linderos específicos, sin embargo, por medición con respecto a los linderos y vías se determinó que el área destinada a Equipamiento Público tiene pendiente del 8.97% en dirección oeste – este, en el cual existe terreno con cultivo, sin vestigios de construcción, excavación, paso de sequias o elementos que denoten existencia o intención de construcción.”

“En cuanto al área destinada para Área Verde Pública, no se encontró amojonamiento que señale los linderos específicos, sin embargo las vías se encuentran bien delimitadas, con los radios de giro señalados y con ancho de vía de acuerdo a lo señalado en los planos de la propuesta urbanística, en base a lo antes expuesto se determinó que el área destinada a Área Verde Pública tiene pendiente del 9.67% en dirección oeste – este, en el cual existe terreno abierto con partes cultivadas, existe una construcción ligera destinada a gallinero, no se evidenció, excavaciones, paso de sequias o elementos que denoten existencia o intención de construcción.

Como se mencionó anteriormente el predio cuenta con los servicios básicos habilitados teniendo pozos de revisión y tendido eléctrico desde el 2016, como lo supieron manifestar los dueños del predio el día de la inspección.”

*“Las dimensiones de las vías, según como se pudo constatar en la inspección corresponden al metraje señalado en el Informe De Replanteo Vial No. AZQ-DGT-UTV-IRV-2022-064. Tanto la “**CALLE (S64) CALLE F**” como la “**CALLE E Oe7E (Transversal 13)**” cuentan con bordillos, sin aceras ni pavimento, no se encuentran obstruidas o afectadas de ninguna forma.”*

"5.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

Por lo antes expuesto y en virtud de lo solicitado se concluye que los espacios destinados a Áreas Verdes y de Equipamiento Público están libres y aptos para ceder al Distrito Metropolitano de Quito una vez que el Proyecto Urbanístico Nuestra Tierra de Guamaní cumpla con todo el proceso para la aprobación del mismo."

2.6. Mediante oficio Nro. CNTEP-GNTEC-IN-AC-2022-0011-O de 8 de noviembre de 2022, se aprueba el diseño de la red interna de telefonía con Registro UG-2022-033.

2.7. Mediante oficio Nro. PPA-UD-22-364 del 2 de junio 2023, se aprueba el proyecto eléctrico de la urbanización.

2.8. Mediante INFORME TÉCNICO DE URBANIZACIÓN REGLAMENTACIÓN GENERAL, expediente No. 2022-5781533-URB-GEN-01, de 29 de junio de 2023, suscrito por la Arq. Alexandra Arauz Izurieta, funcionaria de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, y por el Ing. Dario Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial, se señala:

"(...) La Urbanización "NUEVA TIERRA DE GUAMANÍ" cumple con el área verde y el equipamiento público requerida por el Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), reformado; y, por el Numeral 1, Literal a) del Art. IV.1.77, Áreas verdes, comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

La Dirección Metropolitana de Catastro con Informe Técnico No. STHV-DMC-UCE-2022-2304 del 20 de octubre de 2022 concluye que los espacios destinados a Áreas Verdes y de Equipamiento Público están libres y aptos para ceder al Distrito Metropolitano de Quito una vez que el Proyecto Urbanístico Nuestra Tierra de Guamaní cumpla con todo el proceso para la aprobación del mismo y remite el detalle de las áreas verdes y comunales:

ÁREA VERDE PÚBLICA

Ubicación: Calle "A" y Calle "C"

Superficie: 2361,77 m²

LINDEROS

NORTE: CALLE "C" proyecto urbanístico nuestra tierra de Guamaní inmerso en el predio 5781533 en 31.43 m.

SUR: Predio 5781533 en 33,54 m

ESTE: Predio 5781533 en 71,75 m

OESTE: Prolongación Pasaje 5(OE7F). Calle "A" Proyecto urbanístico nuestra tierra de Guamaní, en 71,74 m

ÁREA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Ubicación: Calle "A" y lindero propiedad particular

Superficie: 622,72 m²

LINDEROS

NORTE: Lotización compañía. Propiedad privada en 33,65 m

SUR: Predio 5781533 en 29,10 m

ESTE: Predio 5781533 en 25,41 m

OESTE: Prolongación Pasaje 5(OE7F) Calle "A" Proyecto urbanístico nuestra tierra de Guamaní, en 13,57 m

DE LAS VÍAS

Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el Cuadro No. 1, Especificaciones Mínimas para Vías Urbanas, de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

DE LAS GARANTÍAS

El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Art. III.6.116, Garantías que pueden aceptarse para habilitaciones del Suelo, Numeral 2, determina que "(...) el urbanizador deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía equivalente al 100% de las obras de urbanización..."

Mediante Acta No. 01-STHV-EPMMOP-2015 del 17 de abril de 2015 se establece que el valor por metro cuadrado para la ejecución de obras en urbanizaciones se obtiene de la suma del costo por metro cuadrado de vía e infraestructura proyectada, más el 15% de este valor para la ejecución de obras en las áreas verdes y obras de equipamiento público; y, de acuerdo al Oficio No. EPMMOP-GG-4623-2022-OF del 27 de octubre de 2022 y Memorando No. 379-UCPP-2022 del 07 de octubre de 2022 la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), establece en USD 48,63 dólares el costo unitario del metro cuadrado de vías (incluye obras de infraestructura) en urbanizaciones.

En base a lo expuesto, la garantía para la ejecución de obras de la Urbanización "NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ" es de USD 234.828,09 (DOSCIENTOS

TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTE Y OCHO CON 09/100) dólares americanos.

PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS

De acuerdo al Cronograma valorado de obras constante en el plano que contiene la propuesta urbanística, el plazo para la ejecución de las obras de urbanización es de 3 años.

OBSERVACIONES

Pagará las contribuciones de Ley.

Pagará la tasa retributiva por gastos administrativos de conformidad con el Numeral 2 del Art. III.5.222 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito que reglamenta el cobro de las tasas por servicios administrativos que presta la Municipalidad.

En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad de los datos, documentos o planos, y, de existir reclamos de terceros afectados, el presente informe se anulará automáticamente bajo exclusiva responsabilidad del propietario y proyectista."

2.9. Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-4290-O de 10 de octubre de 2023, la Procuraduría Metropolitana emitió criterio legal favorable para continuar con el trámite de aprobación de la Urbanización "Nuestra Tierra de Guamaní".

2.10. Mediante Acta Nro. 01 del 27 de octubre de 2022, el Dr. Edison Yépez y el Arq. Luis Alberto Hidalgo González, funcionarios de la Procuraduría Metropolitana y de la Dirección Metropolitana de Catastro, respectivamente, señalan:

"(...) 5.- ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR EL ADMINISTRADO:

El usuario adjunta todos los requisitos establecidos en la Resolución RA-2017-017 del 4 de septiembre de 2017, que modifica los Anexos Técnicos de la Ordenanza Metropolitana No. 0156, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas.

6.- ANÁLISIS DEL PROYECTO TÉCNICO:

El proyecto urbanístico cumple con la normativa vigente.

El área verde pública cumple con el porcentaje (15%) establecido en el Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), reformado.

7.- VARIOS:

8.- RESOLUCIONES:

Luego de revisar la documentación presentada por el administrado y los informes técnicos y legal emitidos por las instancias correspondientes, la Mesa de Trabajo resuelve:

Solicitar al administrado que en el plazo máximo de un (1) año proceda a obtener los informes y planos aprobados de las obras de infraestructura (alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y telefonía) en las empresas respectivas. Vencido el plazo para presentar la documentación solicitada, si no hubiere cumplido su obligación se entenderá caducado el procedimiento y se ordenará su archivo, conforme lo estipula el Art. 1904, Numeral 4, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Que una vez que el administrado presente los informes y planos aprobados de las obras de infraestructura, la delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda elabore y remita el informe técnico de la urbanización al delegado de Procuraduría Metropolitana para que emita el Informe legal respectivo y proceda a elaborar el Proyecto de Ordenanza de la urbanización.

Que con el Proyecto de Ordenanza de aprobación de la urbanización subido al sistema SLUM, la delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda convoque a la siguiente Mesa de Trabajo para continuar con el trámite correspondiente."

2.11. Mediante Acta Nro. 02 del 19 de octubre de 2023, el Dr. Edison Yépez, el Arq. Luis Alberto Hidalgo González y la Arq. Alexandra Aráuz, funcionarios de la Procuraduría Metropolitana, de la Dirección Metropolitana de Catastro y de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, respectivamente, señalan:

"(...) 5.- ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR EL ADMINISTRADO:

Los promotores de la urbanización han procedido a obtener los informes y planos aprobados de infraestructura (alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y telefonía) por las empresas públicas respectivas:

- Oficio Nro. EPMAPS-GTIS-2021-852 del 30 de noviembre 2021 que aprueba el proyecto de alcantarillado.
- Oficio Nro. EPMAPS-GTIS-2021-335 del 30 de septiembre 2021 que aprueba el proyecto de agua potable.
- Oficio Nro. CNTEP-GNTEC-IN-AC-2022-0011-O de 8 de noviembre de 2022 que aprueba el diseño de la red interna de telefonía con Registro UG-2022-033.

Oficio Nro PPA-UD-22-364 del 2 de junio 2023 que aprueba el proyecto eléctrico de la urbanización.

6.- ANÁLISIS DEL PROYECTO TÉCNICO:

El proyecto de urbanización cumple con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

El área verde cumple con el porcentaje (15%) establecido en el Art 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y Descentralización (COOTAD), reformado.

7.- VARIOS:

LICENCIA

El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Artículo 1859, de la autorización de urbanizaciones, en la parte pertinente establece: "...Para habilitación del suelo en materia de Urbanizaciones, el administrado solicitará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la emisión de la LMU (10), único documento que autoriza al administrado la precitada actuación..."

TASA RETRIBUTIVA

Los propietarios del predio procederán a realizar el pago correspondiente de la tasa retributiva por gastos administrativos previo a la obtención de la Licencia Metropolitana LMU (10), en la Administración Zonal correspondiente.

GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS

La Secretaría de Territorio, Hábitat y vivienda emite el Informe Técnico (Nro Expediente 2022-5781533-URB-GEN-01) del 29 de junio 2023. del proyecto Técnico de Urbanización sujeto a Reglamentación General "NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ", en el que se determina que el valor de las obras de urbanización es de USD \$ 234.828,09 (DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTE Y OCHO CON 09/100 CENTAVOS). por lo que los urbanizadores deberán rendir garantía en la forma y condiciones establecidas en el artículo 1863 del Código Municipal a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en garantía de la ejecución de las obras de urbanización.

Procuraduría Metropolitana mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-4290-O del 10 de octubre de 2023 "...emite criterio legal favorable para que en observancia a la normativa vigente al momento de inicio del trámite, la Secretaría de Territorio, Hábitat y vivienda, envíe el expediente, continúe con el trámite para que el Concejo Metropolitano de Quito, apruebe la Urbanización "Nuestra Tierra de Guamaní..."

8.- RESOLUCIONES:

RECOMENDACIONES:

Luego de revisar el cumplimiento de las normas y reglas técnicas, y, con sustento en los informes técnicos y en los documentos que constan en el expediente, los delegados de la Mesa de Trabajo recomienda al Arq. José Morales, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, continuar con el trámite de aprobación de la Urbanización "NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ", a desarrollarse en el predio Nro 5781533 con clave catastral Nro. 3351103003, ubicado en la calle S63C, sector protección de Guamaní, parroquia Guamaní para lo cual se remite el Expediente Nro. 2022-5781533-URB-GEN-01 con el informe Legal y el Proyecto de ordenanza de la mencionada urbanización, para se emita el respectivo informe."

2.12. Mediante oficio No. STHV-2023-1504-O, de 08 de noviembre de 2023, Arq. José Adolfo Morales Rodríguez, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, señala:

"(...) Dentro de este procedimiento se han realizado mesas de trabajo para la revisión del cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas de la propuesta urbanística ingresada, emitiéndose los siguientes informes:

- *Informe Técnico Nro. STHV-DMC-UCE-2022-2304 del 20 de octubre de 2022 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.*
- *Informe Técnico (Nro. Expediente 2022-5781533-URB-GEN-01) del 29 de junio 2023 emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.*
- *Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-3908-O del 28 de septiembre de 2022 emitido por la Subprocuraduría Metropolitana mediante el cual remite el documento de revisión legal del expediente que establece que no existen observaciones.*
- *Oficio Nro. EPMAPS-GTIS-2021-852 del 30 de noviembre 2021 que aprueba el proyecto de alcantarillado.*
- *Oficio Nro. EPMAPS-GTIS-2021-335 del 30 de septiembre 2021 que aprueba el proyecto de agua potable.*
- *Oficio Nro. CNTEP-GNTEC-IN-AC-2022-0011-O de 8 de noviembre de 2022 que aprueba el diseño de la red interna de telefonía con Registro UG-2022-033.*
- *Oficio Nro. PPA-UD-22-364 del 2 de junio 2023 que aprueba el proyecto eléctrico de la urbanización.*
- *Informe legal y Proyecto de Ordenanza de la urbanización emitido por la Procuraduría Metropolitana con oficio No. GADDMQ-PM-2023-4290-O de fecha 10 de octubre de 2023.*
- *Acta Nro. 01 del 17 de octubre de 2022 y Acta Nro. 02 del 19 de octubre de 2023*

Una vez que los delegados para revisión de urbanizaciones han verificado el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas del Proyecto Técnico de Urbanización "NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ", con sustento en los informes técnicos y en los documentos que constan en el expediente, considero factible que se continúe con el trámite de aprobación de la mencionada urbanización, y, con base en el Artículo 1878 del Código Municipal antes citado, remito el Expediente No. 2022-

5781533-URB-GEN-01 con el informe legal y el proyecto de ordenanza respectivo, para que la Secretaría General del Concejo ponga el trámite en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo previa aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito.”

2.13. Mediante oficio No. GADDMQ-DC-IGAA-2024-0110-O, de 02 de febrero de 2024, el señor Concejal Adrián Ibarra González, de conformidad al literal b) del artículo 58 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los artículos 67.51, literal b, 67.53 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, asumió la iniciativa legislativa del proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ”, y remitió el mismo a la Secretaría General del Concejo para que se realice la verificación del cumplimiento de requisitos formales.

2.14. Mediante Informe Jurídico No Vinculante Nro. 007-2024, de 14 de febrero de 2024, la Abg. Ana Sofía Reyna Gallegos, Subprocuradora de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo, señala:

“(…) 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.

2.15. Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2024-0439-O, de 16 de febrero de 2024, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 67.57 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, realizó la verificación del cumplimiento de los requisitos formales del proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “NUESTRA TIERRA DE

GUAMANÍ”, y remitió el mismo a la Comisión de Uso de Suelo para continuar el trámite correspondiente.

2.16. Por disposición del señor Concejal Adrián Ibarra, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo convocó a la sesión No. 019 - Ordinaria, llevada a cabo el día jueves 29 de febrero de 2024, en la que se incluyó como segundo punto del orden del día el “Conocimiento del proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ”, y, resolución al respecto”; y, resolvió: “De conformidad con lo establecido en el artículo 67.62 de la Ordenanza Metropolitana Nro.063-2023, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial y la Procuraduría Metropolitana, en el término de 8 (ocho) días contados a partir de la notificación, se sirvan emitir los informes respecto al texto de ordenanza”, conforme se desprende del memorando No. GADDMQ-SGCM-2024-0431-M.

2.17. Mediante oficio No. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-0675-O, de 06 de marzo de 2024, el Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial, señala:

“(…) CONCLUSIÓN:

*La Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT), se **RATIFICA** en su totalidad el contenido del Oficio*

Nro.STHV-2023-1504-O de 8 de noviembre de 2023.

Cabe señalar, se aclara que la base legal que consta en el referido oficio corresponde al Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, vigente al momento del ingreso de la solicitud para la aprobación del proyecto urbanístico.”

2.18. Mediante oficio No. GADDMQ-PM-2024-1156-O, de 15 de marzo de 2024, la Abg. Ana Sofía Reyna Gallegos, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo, señala:

“(…) En razón de lo expuesto y habiendo emitido un pronunciamiento en relación con el proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “NUESTRA TIERRA DE GUAMANI”, mismo que se adjunta al presente oficio, consideramos que los cambios realizados en el texto del proyecto de ordenanza remitido son ajustes de forma que no afectan la viabilidad jurídica del proyecto, con la siguiente precisión respecto a los considerandos:

Los artículos 1991 y 1999 a los que se hace referencia en los considerandos corresponden a la numeración del actual Código Municipal; y, los artículos 1892, 1903, 2186, 2187 y 2195 también señalados en los considerandos del proyecto de ordenanza, corresponden al Código Municipal anterior a la vigencia de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, por lo que deberían constar los artículos de conformidad con la normativa vigente tal como se ha señalado en el Informe Jurídico No Vinculante No. 007-2024 con fecha 14 de febrero de 2024.”

2.19. Mediante oficio No. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-1199-O, de 02 de mayo de 2024, el Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial, señala:

“(…) CONCLUSIÓN:

*La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial - SHOT, a través de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, se **RATIFICA** en el contenido del Oficio Nro. STHV-2023-1504-O de 8 de noviembre de 2023 y Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-0675-O de 6 de marzo de 2024 y con base al Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1156-O, **REMITE** para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, el Proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “NUESTRA TIERRA DE GUAMANI” a implantarse en el predio Nro. 5781533, con clave catastral Nro. 33511-03-003, ubicado en la calle F, parroquia Guamaní.”*

2.20. Por disposición del señor concejal Adrián Ibarra, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, convocó a la sesión No. 024 Ordinaria de la comisión en mención el jueves 06 de junio de 2024, en la que se incluyó como tercer punto del orden del día el “Conocimiento del proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ”; y, resolución al respecto”; y resolvió:

“Que la Secretaría General del Concejo elabore el informe de primer debate para conocimiento y aprobación de esta comisión, de conformidad con lo establecido en el artículo 67.63 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito”.

2.21. Por disposición del señor concejal Adrián Ibarra, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, convocó a la sesión No. 026 Ordinaria de la comisión en mención el jueves 20 de junio de 2024, en la que se incluyó como segundo punto del orden del día el “Conocimiento del proyecto de informe para conocimiento del Concejo Metropolitano en primer debate del proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ”; y, resolución al respecto”; y resolvió:

“Aprobar el Informe de la Comisión de Uso de Suelo para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca en Primer Debate, el proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ”; para lo cual se acompaña también el texto final aprobado del proyecto de Ordenanza y sus anexos”.

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

"Art 31.- 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: (...) 3.- Eje Territorial: (...) a) **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.

"Artículo 67.16.- Expedientes e informes. - Los proyectos de informe de los proyectos de ordenanzas o resoluciones serán elaborados por la Secretaría General del Concejo, por solicitud del presidente o presidenta de la comisión y se deberán adjuntar a la

convocatoria de sesión, para su correspondiente revisión, inclusión de observaciones, aprobación y suscripción.

Una vez aprobado, las concejales y concejales no podrán retener un expediente o informe para su suscripción por más de 48 horas, salvo fuerza mayor debidamente comprobada y justificada ante el presidente o presidenta de la comisión.

En caso de presentarse informe de minoría, este deberá ser redactado por el o los proponentes del informe y una vez suscrito, será puesto en conocimiento de la Secretaría del Concejo”.

“Artículo 67.17.- Contenido de los informes.- Los informes contendrán el nombre de la comisión, fecha, miembros de la comisión, objeto, el detalle de los antecedentes, la relación cronológica de los hechos, el fundamento jurídico y técnico, resumen de las observaciones presentadas por las y los concejales y por la ciudadanía, análisis y razonamiento realizado por los miembros de la comisión, las recomendaciones y conclusiones, resolución y certificación de la votación, nombre y firma de las y los concejales que suscriben el informe, que servirán de base para que el Concejo o el alcalde o alcaldesa tomen una decisión”.

El artículo 2560 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante Código Municipal, señala: *“Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado a la trama vial existente y al previsto en la planificación vial metropolitana, siempre que estas vías contemplen un ancho mínimo que admita la circulación de vehículos motorizados de emergencia, de acuerdo a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. Su construcción será realizada por el propietario del bien inmueble objeto de la habilitación del suelo. El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano. ”*

El artículo 2621 del Código Municipal, determina: *“Las vías están constituidas por los siguientes elementos: calzadas, aceras, parterres, curvas o elementos que faciliten el retorno, derechos de vía, áreas de protección especial, cruces peatonales y todos los componentes funcionales y operativos que se contemplan en la normativa nacional y metropolitana vigente, según la categorización y tipología de cada vía. Todo nuevo proyecto vial, o que formen parte de cualquier instrumento de planificación o gestión, deberán prever obligatoriamente la construcción de infraestructura subterránea para el despliegue de las redes de servicios básicos, de energía eléctrica y de telecomunicaciones, de conformidad a la normativa nacional y municipal vigente.”*

La Disposición Reformativa Décima Segunda, del Régimen Administrativo del Suelo, dispone: *“Sustitúyase la Disposición General Cuarta de la Ordenanza PMDOTPUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, por el siguiente texto: “Cuarta. - 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. Los trámites que podrán acogerse a lo citado en la presente disposición son aquellos 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, en una de las entidades colaboradoras acreditadas para la verificación del cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas para proyectos de habilitación del suelo, edificación y propiedad horizontal. 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 preceptivo para intervenciones constructivas mayores a 10.000 metros cuadrados de construcción, emitidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informe que es conducente para el inicio de los procesos de verificación de cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas en una de las entidades colaboradoras acreditadas, para la posterior obtención de la LMU en la Administración Zonal respectiva. 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. 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 estudio de impacto a la movilidad y propuesta de mitigación de dichos impactos, aprobado por la Secretaría de Movilidad, informe que es conducente para la obtención de la LMU correspondiente. Podrán acogerse quienes hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite y presentado todos los requisitos en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para el cálculo de número de unidad de vivienda por lote mínimo, ingresado antes de la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, cuya resolución es conducente para la obtención de la LMU correspondiente. La Resolución de asignación de número máximo de unidades de vivienda por lote mínimo se fundamentará en la norma urbanística vigente al momento de haber iniciado el proceso. También podrá acogerse los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que se encuentren dentro de una de las fases de tratamiento de conformidad a la normativa metropolitana vigente. Conforme el artículo 30 de la Ley Orgánica de Optimización de Trámites Administrativos, en los casos de los proyectos destinados a vivienda y que requieran más de un procedimiento para su aprobación, los administrados podrán llevarlos a cabo aplicando la normativa en materia de uso de suelo y del procedimiento de licenciamiento vigente al momento del inicio del proceso, para lo cual al menos el primer procedimiento deberá cumplir con alguna de las reglas constantes en los incisos precedentes. Esta regulación se podrá aplicar siempre que todos los procedimientos estén vinculados a un mismo predio o a predios que sean originados en la subdivisión o fraccionamiento de un mismo predio, incluyendo aquellos casos en los que para su aprobación requieren actualizaciones de los procedimientos catastrales. Conforme lo señala el Código Orgánico Administrativo, a los trámites que hayan

iniciado y presenten observaciones se les otorgará el tiempo establecido por la ley para que estas sean subsanadas, y en caso de que los administrados no las subsanen dentro de este tiempo, el trámite será archivado y no podrá acogerse a lo señalado en la presente disposición.”;

4. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO

En la sesión No. 026 Ordinaria de 20 de junio de 2024 de la Comisión de Uso de Suelo, durante el segundo punto del orden del día sobre el *“Conocimiento del proyecto de informe para conocimiento del Concejo Metropolitano en primer debate del proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ”; y, resolución al respecto”;* no se formularon observaciones sobre los proyectos de informe y ordenanza.

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, durante la sesión No. 026 Ordinaria de 20 de junio de 2024, considera necesario emitir dictamen para que el Concejo Metropolitano conozca en Primer Debate el proyecto de *“ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ”*.

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 31 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

6. RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión Ordinaria No. 026, realizada el jueves 20 de junio de 2024, luego de analizar la documentación que reposa en el expediente y el texto del proyecto de ordenanza, resuelve:

“Aprobar el Informe de la Comisión de Uso de Suelo para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca en Primer Debate el proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ”; para lo cual se acompaña también el texto final aprobado del proyecto de Ordenanza y sus anexos.

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 20 de junio de 2024, el Informe de la Comisión en los términos establecidos en el mismo.



Firmado electrónicamente por:
ADRIAN ANTONIO
IBARRA GONZALEZ

Adrián Ibarra

Presidente de la Comisión de Uso de Suelo



Firmado electrónicamente por:
FIDEL ANGEL CHAMBA
VOZMEDIANO

Fidel Chamba

Integrante de la Comisión de Uso de Suelo



Firmado electrónicamente por:
DIEGO MAURICIO
GARRIDO VILLAGOMEZ

Diego Garrido

Integrante de la Comisión de Uso de Suelo



Firmado electrónicamente por:
MARIA FERNANDA
RACINES CORREDORES

Fernanda Racines

Integrante de la Comisión de Uso de Suelo

EMILIO
FERNANDO
UZCATEGUI
JIMENEZ

Firmado digitalmente
por EMILIO
FERNANDO
UZCATEGUI JIMENEZ
Fecha: 2024.06.28
11:38:13 -05'00'

Emilio Uzcátegui

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. 026 - Ordinaria realizada el jueves, 20 de junio de 2024, 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, Emilio Uzcátegui; con la siguiente votación: **AFIRMATIVOS: (5). NEGATIVOS: CERO (0). ABSTENCIONES: CERO (0). BLANCOS: CERO (0). CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN: CERO (0).**

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

Quito D.M., 24 de junio de 2024.



Firmado electrónicamente por:
**MARISELA CALEÑO
QUINTE**

Marisela Caleño Quinte

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

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Urbanización “**NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ**” es un proyecto social que nace como iniciativa privada, cuyos propietarios encabezados por la Sra. Ana María Gualotuña Gualotuña, y sus Sres. Hijos: Fidel Ramiro, Marcia Marlene, Nancy Jeannet, William Rodrigo, Marco Vinicio, Ana Margot, Edison Rafael y Rosario del Carmen Nacimba Gualotuña, buscan 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.

PROYECTO DE ORDENANZA

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC de emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, en adelante Constitución, establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. (...)”*;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución 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 artículo 264, numeral 2), en concordancia con el artículo 266 de la Constitución establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales y distritales ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
- Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, prevé como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Metropolitano 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 v) del artículo 87 del COOTAD señalan que son atribuciones del concejo metropolitano: *“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, (...) v) 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 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.
- Que,** 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;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer el control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8, íbidem, señala 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 artículo 26, inc. primero, ídem, 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;
- Que,** la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021 en su Disposición General Cuarta (sustituida por la Disposición Reformatoria 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.”*
- Que,** 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 1991, 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;

- Que,** el artículo 1999, ibídem, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastro, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso. Para urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización de conformidad con las Reglas Técnicas. Podrá, así mismo, constituir una hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. El urbanizador asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía;
- Que,** el artículo 1892, letra a), ibídem, 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. 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;
- Que,** el artículo 1903, letra a), ídem, establece que se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LMU (10) de urbanizaciones;
- Que,** el artículo 2186, del referido cuerpo normativo, señala que la habilitación del suelo es el proceso técnico de división del suelo, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en este Título. Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio;
- Que,** el artículo 2187, ibídem, establece que 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 y las que tengan asignación Residencial Rural 1 (RR1) y Residencial Rural 2 (RR2) por el PMOT u otros instrumentos de planificación. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes. Las urbanizaciones pueden ser 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 zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con informe favorable de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, y

deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;

Que, el artículo 2195, numeral 1), ídem, dispone que en todo fraccionamiento de suelo que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, éste entregará al Municipio el porcentaje de área verde, comunitaria y vías previstos. En urbanizaciones en suelo clasificado como urbano, el área verde 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;

Que, la Sra. Ana María Gualotuña Gualotuña mediante formulario con fecha junio de 2022, solicitó la revisión de reglas técnicas del proyecto técnico de la Urbanización sujeta a reglamentación general denominada “Nuestra Tierra de Guamaní”, propuesto en el predio Nro. 5781533.

Que, Mediante Informe Técnico STHV-DMC-UCE-2022-2304 del 20 de octubre de 2022, la Dirección Metropolitana de Catastro concluyó que los espacios destinados a Áreas Verdes y de Equipamiento Público están libres y aptos para ceder al Distrito Metropolitano de Quito una vez que el Proyecto Urbanístico Nuestra Tierra de Guamaní cumpla con todo el proceso para la aprobación del mismo.

Que, el Ing. Darío Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial y la Arq. Alexandra Arauz Izurieta, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitieron el Informe Técnico de Urbanización de Reglamentación General No. 2022-5781533-URB-GEN-01, de 29 junio de 2023 del Proyecto Urbanización “Nuestra Tierra de Guamaní”, en el cual a más de las especificaciones técnicas a las que se someterá el proyecto de urbanización, establecen lo siguiente:

- La Urbanización cumple con el área verde y el equipamiento público requerida por el Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, por el Código Municipal.
- Las vías planificadas en la urbanización cumplen con la normativa municipal.
- El valor de la garantía para las obras de urbanización a ejecutarse es de USD 234.828,09.
- El plazo para la ejecución de obras de urbanización es de 3 años.

Que, Procuraduría Metropolitana mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-4290-O, de 10 de octubre de 2023 emitió criterio legal favorable para continuar con el trámite de aprobación de la Urbanización “Nuestra Tierra de Guamaní”; y,

Que, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante oficio Nro. STHV-2023-1504-O, de 08 de noviembre de 2023, ha emitido el informe técnico correspondiente;

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República; 84 literal c), 87 literales a) y v) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo 2, numeral 1), artículo 8, numeral 1) de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y el artículo 1892, letra a) del Código Municipal.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ”

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto aprobar la urbanización “NUESTRA TIERRA DE GUAMANÍ”, la que se registrará por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

PROPIETARIA : Ana María Gualotuña Gualotuña
 PREDIO No. : 5781533
 CLAVE CATASTRAL : 3351103003

UBICACIÓN
 BARRIO : PROTEC. GUAMANÍ
 PARROQUIA : GUAMANÍ
 CALLE : TRANSVERSAL 13(OE7E)

ÁREA DEL TERRENO
 ESCRITURA : 19.267,00
 ÁREA DEL
 LEVANTAMIENTO : 19.267,00

RESPONSABLE TECNICO
 NOMBRE : ARQ. BYRON XAVIER GUAMÁN MARTÍNEZ
 REGISTRO SENESCYT : 1005-08-828075
 LICENCIA MUNICIPAL : 7412

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
 ZONIFICACIÓN : D3 (D203-80)
 LOTE MÍNIMO : 200
 USO PRINCIPAL : (AR) AGRÍCOLA RESIDENCIAL
 CLASIFICACIÓN DE SUELO: SUELO URBANO
 No. DE LOTES : 52
 AREA ÚTIL TOTAL : 15.067,99 m2
 ÁREA DE LOTE A DIVIDIR: 12.083,49 m2.

ÁREA DE VÍAS PROYECTADAS: 4.199,02 m²
 ÁREA VERDE PÚBLICA (12%): 2.361,77 m²
 ÁREA DE EQUIPAMIENTO
 PÚBLICO (3%) : 622,72 m²

Artículo 2.- Aporte de área verde pública y de equipamiento comunitario.- La Urbanización cumple con el área verde y de equipamiento comunitario requerida por el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En tal virtud, los propietarios de la urbanización, transfieren como aporte de áreas verde y equipamiento público a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la superficie de 2.984,49 m², con los siguientes datos técnicos:

Área verde pública

Ubicación : Calle "A" y Calle "C"

Superficie: 2.361,77 m²

LINDEROS

NORTE : CALLE "C" proyecto urbanístico Nuestra Tierra de Guamaní inmerso en el predio 5781533 en 31,43 m.

SUR : Predio 5781533 en 33,54 m

ESTE : Predio 5781533 en 71,75 m

OESTE: Prolongación Pasaje 5(OE7F). Calle "A" Proyecto urbanístico Nuestra Tierra de Guamaní, en 71,74 m

Área de equipamiento público

Ubicación : Calle "A" y lindero propiedad particular

Superficie : 622,72 m²

LINDEROS

NORTE : Lotización compañía. Propiedad privada en 33,65 m

SUR : Predio 5781533 en 29,10 m

ESTE : Predio 5781533 en 25,41 m

OESTE: Prolongación Pasaje 5(OE7F) Calle "A" Proyecto urbanístico Nuestra Tierra de Guamaní, en 13,57 m

Artículo 3.- De las vías: Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el Cuadro No. 1, de especificaciones mínimas para vías urbanas de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, de conformidad con el régimen jurídico aplicable.

Artículo 4.- Garantía para ejecución de obras de infraestructura: Conforme Informe Técnico

de Urbanización de Reglamentación General No. 2022-5781533-URB-GEN-01, de 29 junio de 2023 del Proyecto Urbanización "Nuestra Tierra de Guamaní", emitido por la

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se establece que el valor de las obras de urbanización es de USD \$ 234.828,09 (DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTE Y OCHO CON NUEVE CENTAVOS), por lo que la urbanizadora deberá rendir garantía en la forma y condiciones establecidas en el Código Municipal; la cual deberá ser presentada ante la Tesorería Metropolitana, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza. La Tesorería Metropolitana sentará la razón de la recepción de la garantía y comunicará en ese sentido a la Procuraduría Metropolitana, para que ésta dependencia entregue a la urbanizadora el oficio dirigido al notario para la protocolización de la ordenanza y de los documentos habilitantes.

Artículo 5.- Plazo de ejecución de obras: El plazo de ejecución de la totalidad de las obras, será de tres (3) años, de conformidad al cronograma valorado de obras constante en el plano que contiene la propuesta urbanística, plazo que se contará a partir de la inscripción de la presente Ordenanza.

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

Artículo 6.- Del control de ejecución 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.

Artículo 7.- Del retraso en la ejecución de las obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, la urbanizadora pagará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito 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.

Artículo 8.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de la propietaria de la urbanización "Nuestra Tierra de Guamaní", ubicada en la parroquia Guamaní. Los funcionarios municipales serán responsables de la revisión de los planos y documentos legales y/o de los informes habilitantes que emitieron, en el ámbito de sus competencias, para este procedimiento de habilitación de suelo, excepto que hayan sido inducidos al engaño.

Artículo 9.- Responsabilidad de la información.- En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos o de existir reclamos de terceros afectados, o de no presentarse la garantía para ejecución de obras de infraestructura de la urbanización el Concejo Metropolitano deroga 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.

Artículo 10.- Protocolización de documentos habilitantes.- La urbanizadora se compromete en el plazo máximo de seis meses, contados a partir de la notificación con 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, debiendo entregar dos copias certificadas inscritas en el Registro de la Propiedad, en Procuraduría Metropolitana. En caso de incumplimiento a lo previsto en el presente artículo, el Concejo Metropolitano podrá derogar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control para que inicie las acciones legales pertinentes.

Disposición final.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Municipal y la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, Distrito Metropolitano de Quito, el