

Edición Especial No.25 , 8 de Agosto 2019

Normativa: Vigente

Última Reforma: No reformado

ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 0098, DE 21 DE ENERO DE 2016, DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "CIUDAD JARDÍN"

(Ordenanza No. 275)

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No, IC-O-2018-253, de 17 de septiembre de 2018, emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO:

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el artículo 266, establecen que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, 2, Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de "ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el artículo 57, literales a) y x), en concordancia con el artículo 87 literales a) y v), ibídem, establecen que son competencias el Concejo Metropolitano, entre otras las siguientes: "El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones...; x) 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";

Que, el artículo 322 inciso segundo, ibídem, señala que "Los proyectos de ordenanzas según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados";

Que, la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito: "D Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva i/ privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones";

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, determina que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación

de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que en virtud del interés público privado concertado, puedan desarrollarse pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales;

Que, mediante Ordenanza No. 98, de 21 de enero de 2016, se sustituyó la Ordenanza Especial No. 0009, de agosto de 2006, con el objeto de regular el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial «Ciudad Jardín», ubicado en los predios de la ex hacienda denominada «El Garrochal», predio "Sobrealto", sector Turubamba, Distrito Metropolitano de Quito "Ordenanza de Ciudad Jardín";

Que, de conformidad con el artículo 2 de la Ordenanza de Ciudad Jardín, "si por circunstancias propias de la demanda habitacional y de la capacidad de gestión del promotor resulte necesario desarrollar una manzana en porciones o etapas, el promotor deberá plantear el proyecto por etapas de construcción sobre la base del diseño integral propuesto, de acuerdo a la regulación ingente y la Ley de Propiedad Horizontal";

Que, precisamente las regulaciones vigentes y, en particular, la Ley de Propiedad Horizontal, obligan al promotor a generar cargas legales y costos transaccionales originados en cualquier variación en el proyecto, que suponen obstáculos relevantes en la atención oportuna de demanda habitacional y dificultades en la capacidad de gestión del promotor para ajustar las variaciones operadas en todos los documentos legales precedentes;

Que, el promotor ha solicitado reformar la Ordenanza de Ciudad Jardín con el propósito de reducir la extensión de los predios sobre los que se desarrolla el proyecto de modo que las etapas programadas coincidan con los predios involucrados;

Que, un proyecto urbanístico arquitectónico especial se desarrolla en concertación con la Municipalidad, de conformidad con el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 432, que establece el Régimen Administrativo del Suelo del Distrito Metropolitano;

Que, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha emitido informe técnico favorable, mediante oficio No. STHV-DMPPS-4007, de 28 de julio de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico favorable sobre el proyecto en referencia; u,

Que, la Procuraduría Metropolitana ha emitido informe jurídico favorable mediante oficio referencia expediente No. 2014-04524, de 21 de mayo de 2018.

En ejercicio de sus atribuciones previstas en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57, literales a y x del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 26 de la Ordenanza Metropolitana 172.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 0098, DE 21 DE ENERO DE 2016, DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "CIUDAD JARDÍN"

Art. 1.- Agréguese en el artículo 1 de la Ordenanza No. 0098, en el inciso segundo, luego de la frase "tamaño y forma de los predios y manzanas" la frase "a excepción de las variaciones establecidas en el Cuadro I; Predios, linderos y superficie, que se agrega a esta Ordenanza".

Art. 2.- Agréguese en el artículo 2 de la Ordenanza No. 0098, como tercer inciso lo siguiente:

"La identificación, linderas y extensión de cada uno de los predios que integran el proyecto serán los originalmente aprobados para todos los casos no previstos en el Cuadro 1 y Cuadro 2 que constan a continuación".

Art. 3.- En el artículo 2 de la Ordenanza No. 0098, posterior al tercer inciso que se agrega a la Ordenanza No. 0098 de conformidad con el artículo precedente, incorpórese el "Cuadro 1: Unificación de predios, linderos y superficies", de conformidad con el Anexo 1 que forma parte de esta Ordenanza.

Art. 4.- En el artículo 2 de la Ordenanza No. 0098, luego del "Cuadro 1: Unificación de predios, linderos y superficies" que se incorpora a la Ordenanza No. 0098, de conformidad con el artículo precedente, agréguese el "Cuadro 2: Fraccionamiento de lotes, linderos y superficies de conformidad", de acuerdo con el Anexo 2 que forma parte de esta Ordenanza.

Art. 5.- Sustitúyase en el artículo 14 de la Ordenanza No. 0098 el cuadro signado con el número 1 "Edificabilidad de manzanas de uso residencial y múltiple", por el "Cuadro.

3: Edificabilidad de manzanas de uso residencial y múltiple", que se agrega a esta Ordenanza como Anexo 3.

Art. 6.- El cuadro signado con el número 2 del artículo 14 de la Ordenanza No. 0098, enumérese y asígnese el ordinal 4.

Art. 7.- Sustitúyase los planos adjuntos a la Ordenanza No. 0098, previstos en el segundo inciso del artículo 22, por aquellos que acompañan la presente Ordenanza en el Anexo No. 4.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Apruébese la unificación de los predios y las manzanas de propiedad del promotor que integran el proyecto, en los predios cuya identificación, linderos y extensión constan en el Cuadro 1: Unificación, predios, linderos y superficies que se agrega a esta Ordenanza como parte integrante, en el Anexo 1 de esta Ordenanza.

Segunda.- Apruébese el fraccionamiento de los predios y las manzanas de propiedad del promotor que integran el proyecto, en los predios cuya identificación, linderos y extensión constan en el Cuadro 2: Fraccionamiento de lotes, linderos y superficies, de acuerdo con el Anexo 2 de esta Ordenanza.

Tercera.- Catástrese las variaciones practicadas en los predios de propiedad del promotor y, una vez protocolizada la presente Ordenanza, inscribase y/o margínesse en el Registro de la Propiedad dejando constancia en la historia de dominio de las unificaciones y fraccionamientos autorizados.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Se establece un plazo de 90 días a partir de la sanción de la presente Ordenanza para su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Segunda.- Se establece un plazo de 180 días a partir de la sanción de la presente Ordenanza, para que la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), en coordinación con las entidades competentes, presenten al Concejo Metropolitano de Quito el trazado vial definitivo de la Av. Padre Carollo.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y en la página web institucional de la Municipalidad.

Lista de Anexos

1. Cuadro 1: Unificación de predios, linderos y superficies.
2. Cuadro 2: Fraccionamiento de lotes, linderos y superficies de conformidad
3. Cuadro 3: Edificabilidad de manzanas de uso residencial y múltiple?.
4. Planos del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ciudad Jardín- El Garrochal.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 13 de diciembre de 2018.

FUENTES DE LA PRESENTE EDICIÓN DE LA ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 0098, DE 21 DE ENERO DE 2016, DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "CIUDAD JARDÍN"

- 1.- Ordenanza 275 (Edición Especial del Registro Oficial 25, 08-VIII-2019).