



ORDENANZA No. 002- 2019 - URBANIZACIÓN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

El numeral 1 del artículo IV.1.69 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en cuanto a los proyectos de urbanizaciones textualmente señala: *“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”*

Los cónyuges Gina Corrales y Ángel González, Víctor Hugo Merizalde y Ángela Proaño, en calidades de propietarios del predio No. 628175, solicitan se continúe con lo que corresponda con el fin de obtener la aprobación de la urbanización denominada “Terrazas de San Carlos”, ubicada en la parroquia Calderón de este Distrito.

Conociendo el déficit de vivienda a nivel del Distrito Metropolitano de Quito, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, atiende el requerimiento solicitado, de conformidad con las políticas de la presente administración y para servir a la población que no cuentan con vivienda propia. 

ORDENANZA No. 002- 2019 - URBANIZACIÓN

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes No. IC-O-CUS- 2019-018 de 29 de julio de 2019 y IC-O-CUS-2019-038 de 18 de noviembre de 2019 emitidos por la Comisión de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador 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 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 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prevé como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y 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,** el literal v) del artículo 87 del mismo Código respecto de las atribuciones del Concejo Metropolitano señalan: *“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”;*
- Que,** el artículo 322 ibídem establece el procedimiento para la emisión de ordenanzas municipales; 



ORDENANZA No. 002- 2019 - URBANIZACIÓN

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 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 2 del artículo III.6.112 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito dispone: *“La Autoridad Administrativa Otorgante en base a la autorización del Concejo Metropolitano de Quito dada al proyecto de urbanización mediante Resolución u Ordenanza, otorgará la LMU 10, sin perjuicio de las potestades de control posterior al otorgamiento de la Licencia Metropolitana.”*

Que, el artículo III.6.116 *Ibíd*em dispone: *“1. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantía: hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastro, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguro o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso. 2. Para urbanizaciones el urbanizador deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía de entre las previstas en el artículo precedente 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 III.6.119 *ibíd*em, 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.”*

Que, el artículo IV.1.69 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, manifiesta 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*



ORDENANZA No. 002- 2019 - URBANIZACIÓN

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.”

Que, la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 090, de 30 de marzo de 2015, establece que *“en todos los trámites de habilitación de suelo, sean estos proyectos de urbanización sujetos a reglamentación general o de interés social y desarrollo progresivo; proyectos de subdivisión en suelo urbano, rural o por sucesión hereditaria sujetas a reglamentación general generadas por partición judicial, en predios que contengan edificación protegida e inventariada, por intervención de entidades públicas: que hayan sido iniciados con anterioridad a la vigencia de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 1645 de 21 de enero de 2014, se exigirá la entrega a la Municipalidad de las áreas verdes y comunales de conformidad con lo establecido en el artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 30 de diciembre de 2011, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 0432, de 20 de septiembre de 2013, esto es, el diez por ciento del área útil urbanizable del terreno a subdividirse, en caso de subdivisiones; y, un tres por ciento adicional, en caso de urbanizaciones para áreas de equipamiento comunal de servicios sociales y públicas.”*

Que, la Urbanización "Terrazas de San Carlos" inició formalmente su tramitación en el año 2009, por lo que corresponde, en cuanto a la entrega de área verde y comunal, aplicar lo previsto en la Resolución No. C 090, de 30 de marzo de 2015.

Que, Procuraduría Metropolitana mediante expediente PRO-2016-1546 del 18 de mayo de 2018 manifiesta que: *“la Urbanización “Terrazas de San Carlos”, sin embargo de contar con el 100% de obras de urbanización, que se ejecutaron en base a un anteproyecto, debería presentar una garantía que establezca el Concejo Metropolitano a través de la respectiva ordenanza de aprobación de la referida urbanización, a fin de precautelarse la entrega de las mismas bajo las especificaciones técnicas que se establezcan en la ordenanza de aprobación de la urbanización.”* 



ORDENANZA No. 002- 2019 - URBANIZACIÓN

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numerales 1 y 2 de Constitución de la República; artículo 84 literal c), 87 literales a) y v) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo 2 numeral 1 y 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y artículo III.6.119 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE

LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN "TERRAZAS DE SAN CARLOS"

Art. 1.- Objeto. - El presente acto normativo, permitirá habilitar el suelo autorizando la Urbanización "TERRAZAS DE SAN CARLOS", la cual se regirá con los siguientes datos y especificaciones técnicas:

PROPIETARIAS/OS: Gina Amanda Corrales Pozo y otros
PREDIO: 628175
CLAVE CATASTRAL: 14115-03-015
UBICACIÓN: Calle Martiniano González
SECTOR/BARRIO Sector La Tola
PARROQUIA: Calderón

ÁREA TOTAL DEL TERRENO (Según levantamiento topográfico): 8.134,49 m².

LINDEROS

NORTE: 33,42 m con propiedad particular y 91,44 m con Hacienda Tajamar
SUR: 121,24 m con propiedad particular
ESTE: 105,20 m con Hacienda Tajamar
OESTE: 101,85 m con propiedad particular

RESPONSABLE TÉCNICO

NOMBRE: Arq. Juan Carlos Pineda
LICENCIA MUNICIPAL: AM-6075
LICENCIA PROFESIONAL: LP-4997 

ORDENANZA No. 002- 2019 - URBANIZACIÓN

Especificaciones técnicas:

De acuerdo a la Ordenanza Metropolitana No. 0210 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), al lote le corresponde zonificación D3(D203-80), Uso Principal: RU2, como consta en el IRM No. 626652 del 23 de junio de 2017, emitido por la Administración Zonal Calderón.

En base a la revisión de los planos y lo determinado por el IRM No. 626652 se establecen los siguientes datos:

ZONIFICACIÓN:	D3 (D203-80)
USO DE SUELO:	Residencial Urbano 2 (RU2)
No. DE LOTES:	24
ÁREA ÚTIL DE LOTES:	5466,52 m ²
ÁREA DE VÍAS:	1885,58 m ²
ÁREA VERDE COMUNAL:	782,39 m ²
ÁREA TOTAL PREDIO:	8134,49 m ²

Art. 2.- Aporte de área verde comunal y equipamiento

El área verde comunal propuesta (782,39 m²) equivale al 14,30 % del área útil de lotes, que se acoge a la Resolución del Concejo Metropolitano No. C-090, del 30 de marzo de 2015.

La Dirección Metropolitana de Catastro mediante oficio No. 000630, del 28 de enero de 2010, remite los datos técnicos del área verde comunal de la urbanización, siendo éstos los siguientes:

Área verde comunal:

Ubicación:	Sector San Carlos, parroquia Calderón
Referencia:	Hoja Catastral 14115
Superficie:	782,39 m ²
Pendiente:	6% 



ORDENANZA No. 002- 2019 - URBANIZACIÓN

LINDEROS:

- NORTE: Propiedad particular en 33,42 m.
SUR: Calle S/N en 10 m y lote No. 1 en 22,91 m.
ESTE: Propiedad particular en 20,43 m y lote No. 1 en 9,01 m.
OESTE: Propiedad particular en 29,20 m.

Art. 3.- De las vías: Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el cuadro Nro. 1 de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 4.- Garantía para ejecución de obras: El urbanizador deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía equivalente al 100% de las obras de urbanización, conforme lo establece el artículo III.6.116 del Código Municipal, lo cual equivale al USD 102.913,07 (ciento dos mil novecientos trece con 07/100) dólares americanos, conforme al acta Nro. 01-STHV-EPMMOP-2015, de 17 de abril de 2015.

Art. 5.- Plazo para la ejecución de las obras. - Del informe técnico de la Administración Zonal Calderón, constante en oficio AZCA-00011, de 5 de enero de 2018, se desprende que las obras se encuentran ejecutadas en el 100%; sin embargo, no se ha realizado el acta entrega recepción de las mismas, por lo que se concede el plazo de seis meses para la entrega de las obras, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza.

De las obras de urbanización, se deberá 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.

Art. 6.- Del control de ejecución de las obras. - La Administración Zonal Calderón 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 ejecución de las obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los propietarios pagarán 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 

ORDENANZA No. 002- 2019 - URBANIZACIÓN

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.- Responsabilidad de la información.- En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en planos, datos, documentos o de existir reclamos de terceros afectados, o de no presentar la garantía para la ejecución de obras de infraestructura de la urbanización, el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza bajo exclusiva responsabilidad de los propietarios 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.- Protocolización de documentos habilitantes.- Los urbanizadores se comprometen en el plazo de 180 días, contados a partir de la notificación de la presente ordenanza a protocolizarla con todos 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 Metropolitana de Control para que inicie las acciones legales pertinentes.

Disposición Final. - Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y la página web institucional de la municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 24 de diciembre de 2019.



Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)



ORDENANZA No. 002- 2019 - URBANIZACIÓN

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 22 de octubre y 24 de diciembre de 2019.- Quito, 27 de diciembre de 2019.

Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito, 27 de diciembre de 2019

EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 27 de diciembre de 2019.

Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)