



## ORDENANZA No. 006-2023-URBANIZACIÓN

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

La letra v) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en lo que respecta de las atribuciones del Concejo Metropolitano, señala 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 2187 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (versión vigente al 16 de agosto de 2022), 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”*

En virtud de lo expuesto, con la aprobación de la Urbanización “Nueva Vista del Sur”, se pretende lograr la habilitación del suelo, acogiendo las disposiciones y reglas técnicas que para el efecto cuenta el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y marcar así un punto de partida en el desarrollo inmobiliario en la parroquia de Turubamba.

No obstante, de que el proyecto implicará rentabilidad al promotor, la construcción empleará mano de obra del lugar, aprovisionamiento de materiales y trámites técnicos y legales, lo que dinamizará la economía del sector e impulsará las actividades de la zona.

Con lo señalado en líneas anteriores, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito atiende el requerimiento solicitado de conformidad con las políticas de la presente administración para servir a la población que no cuenta con vivienda propia.



## ORDENANZA No. 006-2023-URBANIZACIÓN

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nros. IC-O-CUS-2022-069; de 27 de junio de 2022; y, IC-O-CUS-2022-088, de 07 de noviembre de 2022 emitidos 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 numeral 1 del artículo 264 de la Constitución, 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 numeral 2 del artículo 264 de la Constitución señala que los gobiernos municipales tendrán como competencia exclusiva sin perjuicio de otras que determine la ley: *“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”, contempla 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,** los literales a); y, v) del artículo 87 del COOTAD respecto de las atribuciones del concejo municipal y metropolitano señalan: *“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”*;



## ORDENANZA No. 006-2023-URBANIZACIÓN

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece: “*Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. (...)*”;
- Que,** el artículo 424 inciso segundo del COOTAD 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 la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 *ibídem* 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,** mediante disposición general cuarta de la ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 – 2021, se dispone que: “*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*



## ORDENANZA No. 006-2023-URBANIZACIÓN

*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.”*

**Que,** el artículo 1864 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante “Código Municipal”, 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 1889 ibídem 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 1892, letra a) del Código Municipal manifestaba, (versión vigente al 16 de agosto de 2022): “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,



## ORDENANZA No. 006-2023-URBANIZACIÓN

*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, números 1) y 2) del referido cuerpo normativo, (versión vigente al 16 de agosto de 2022), señalaba 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, núm. 1) del Código Municipal, (versión vigente al 16 de agosto de 2022), establecía 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”;*
- Que,** el artículo 2195, núm. 1), letra c), del Código Municipal, (versión vigente al 16 de agosto de 2022) disponía 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,** el 04 de junio de 2018, el Sr. Angel Estuardo Bayas Chileno solicitó se apruebe el Proyecto General Urbanístico "Nueva Vista del Sur", ubicado en el predio Nro. 115145, de la parroquia Turubamba;
- Que,** mediante expediente 2017-115145-URB-GEN-01, de 03 de agosto de 2020, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano, emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo alcance del Concejo Metropolitano de Quito la aprobación de la urbanización en mención;



## ORDENANZA No. 006-2023-URBANIZACIÓN

- Que,** los delegados de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Dirección Metropolitana de Catastro y Procuraduría Metropolitana, que conforman la Mesa de Trabajo, mediante Acta Nro. 03 de 13 de agosto de 2020 recomiendan continuar con el trámite de aprobación de la Urbanización “Nueva Vista del Sur”;
- Que,** mediante oficio Nro. STHV-2020-0973-O Quito, de 20 de noviembre de 2020, el Arq. Iván Vladimir Tapia Guijarro, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el respectivo informe técnico Nro. Expediente 2017-145115-URBG-GEN-01 del 6 de mayo de 2020;
- Que,** la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria Nro. 153 de 27 de junio de 2022, resolvió emitir dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate la Ordenanza que aprueba la Urbanización “Nueva Vista del Sur”;
- Que,** mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2021-0336-O, de 01 de febrero de 2021, el Ing. Darío Gudiño, Director Metropolitano de Gestión Territorial, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda señaló que mediante No. Expediente: 2017-115145-URB-GEN-01 de fecha 6 de mayo de 2020, emitió el informe técnico al respecto, en el cual se ratificó;
- Que,** mediante oficio Nro. EPMMOP-GG-2408-2021-OF, de 27 de octubre de 2021, el Ing. Jorge Aníbal Merlo Paredes, Gerente General Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, en atención al oficio STHV-DMGT-2021-4118-O de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con el que solicitó que se remita el costo estimado por metro cuadrado (m<sup>2</sup>), de los rubros para la construcción de obras de vías e infraestructura de subdivisiones; así como para la construcción de vías, infraestructura y equipamiento de usos públicos en urbanizaciones, requeridos dentro del sistema de Licencia Metropolitanas Urbanísticas (SLUM) para el cálculo de garantías y tasas de aprobación de estos procedimientos, adjuntó el memorando 249-UCPP, de 19 de octubre de 2021;
- Que,** mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2021-4587-O, de 17 de noviembre de 2021, el Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitió el Informe Técnico Expediente No. 2017-115145- URB-GEN-01 de fecha 11 de noviembre de 2021, con la finalidad de que la Procuraduría Metropolitana proceda a actualizar el Informe Legal y la propuesta de ordenanza del proyecto urbanístico denominado “Nueva Vista del Sur”;
- Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0841-O de 21 de febrero de 2022, el Mgs. Paul Esteban Romero Osorio, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos de Procuraduría Metropolitana, emitió criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señaló que en atención al oficio Nro.- STHV-DMGT-2021-4587-O, de 17 de noviembre de 2021, suscrito por el Arq. Darío Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión



## ORDENANZA No. 006-2023-URBANIZACIÓN

Territorial de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, realizo un alcance al informe jurídico contenido en documento EXPEDIENTE 2017-115145-URBGEN-01, de 03 de agosto de 2020 de Procuraduría Metropolitana, para: i) Aclarar que el valor de la garantía por obras a ejecutarse es de USD 346.985,65; ii) Actualizar la numeración de los artículos del Código Municipal (vigente a esa fecha); y, iii) Precisar que se adjuntan al presente oficio de alcance, el proyecto de ordenanza actualizado con el valor de la garantía establecido por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda y la normativa vigente. En los demás ratificó el criterio legal que es materia de este alcance;

- Que,** mediante oficio Nro. STHV-2022-0595-O, de 26 de abril de 2022, el Arq. Iván Vladimir Tapia Guijarro, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda señaló en su parte pertinente que una vez que los delegados de la Mesa de Trabajo han revisado el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas del Proyecto Técnico de la Urbanización “NUEVA VISTA DEL SUR”, 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 remito el Expediente No. 2017-115145-URB-GEN-01 con la documentación completa y con 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;
- Que,** durante el desarrollo de la sesión No. 263 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, se incorporó como punto III.1 del Orden del día, el segundo debate del proyecto de Ordenanza que aprueba la urbanización “Nueva Vista del Sur”; el mismo que contó con informe de la Comisión de Uso de Suelo No. IC-O-CUS-2022-088. Luego de haberse receptado la votación por parte de los miembros del Concejo Metropolitano, no se contó con los votos afirmativos requeridos para su aprobación;
- Que,** durante el desarrollo de la sesión No. 265 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, la señora concejala metropolitana, Karolina Rodríguez elevó a moción su propuesta de reconsiderar la votación descrita en el considerando precedente, la misma que fue aprobada por la mayoría requerida para el efecto;
- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria No. 265 realizada el martes 03 de enero de 2023, analizó el informe No. IC- 2022-087, emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y,

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



## ORDENANZA No. 006-2023-URBANIZACIÓN

y artículo 1892, letra a) del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, expide la siguiente:

### ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACION “NUEVA VISTA DEL SUR”

**Artículo 1.-** La presente ordenanza tiene por objeto aprobar la urbanización “NUEVA VISTA DEL SUR”, la que se regirá por los siguientes datos y especificaciones técnicas; y, planos anexos a la presente Ordenanza:

**Propietarios:** Ángel Estuardo Bayas Chileno y Erminia Leonor Chariguamán Alucho  
**Predio Nro.:** 115145  
**Clave catastral:** 3340403003

**Ubicación:**  
**Barrio:** S/N  
**Parroquia:** Turubamba  
**Calle:** E10 S/N 429  
**Área del terreno**  
**Escritura:** 20.327,17  
**Área del**  
**levantamiento:** 20.327,17

**Responsable técnico**  
**Nombre:** Ruiz Monteros Gabriela Viviana  
**Registro SENESCYT:** 1032-13-1226497  
**Licencia municipal:** 8701

**Especificaciones técnicas**  
**Zonificación:** D3 (D203-80)  
**Lote mínimo:** 200  
**Uso principal:** (RU2) residencial urbano 2  
**Clasificación de suelo:** (SU) suelo urbano  
**Nro. de lotes:** 56  
**Área útil total:** 14.091,86 m<sup>2</sup>  
**Área de lotes a subdividir:** 11.896,16 m<sup>2</sup>.  
**Área de vías proyectadas:** 6.235,31 m<sup>2</sup>  
**Área verde pública (12.46%):** 1.756,56 m<sup>2</sup>  
**Área de equipamiento público (3.12%):** 439,14 m<sup>2</sup>

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



## ORDENANZA No. 006-2023-URBANIZACIÓN

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 2.195,70 m<sup>2</sup>, con los siguientes datos técnicos:

### Área verde pública

Ubicación: Calle "6" y lindero propiedad particular  
Superficie: 1.756,56 m<sup>2</sup>  
Inclinación: 5.00°

### Linderos

Norte: Propiedad particular en 34,89 m  
Sur: Área de equipamiento comunal en 30,09 m  
Este: Propiedad particular en 53,97 m  
Oeste: Calle "6" en 62,50 m

### Área de equipamiento público

Ubicación: Calle "6" y lindero propiedad particular  
Superficie: 439,14 m<sup>2</sup>  
Inclinación: 4,69°

### Linderos

Norte: Área verde en 30,09 m  
Sur: Propiedad particular en 27,70 m  
Este: Propiedad particular en 17,67 m  
Oeste: Calle "6" en 20,53 m

**Artículo 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.

**Artículo 4.- Garantía para ejecución de obras.-** Conforme Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-4587-O, de 17 de noviembre de 2021; y, y el Informe Técnico 2017-115145-URB-GEN-01 de 11 de noviembre de 2021, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Urbanización "Nueva Vista del Sur", deberá cancelar por concepto del valor de las obras de urbanización USD \$ 346.985,65 (TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO CON SESENTA Y CINCO CENTAVOS), por lo que, los urbanizadores deberán 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.



## ORDENANZA No. 006-2023-URBANIZACIÓN

**Artículo 5.- Plazo de ejecución de obras.** - Es obligación de los urbanizadores, en el plazo de tres años, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, realizar las obras detalladas en el cronograma valorado de obras conforme plano adjunto que contiene la implantación del proyecto.

De las obras de urbanización, se deberán pagar las contribuciones 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, 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 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.- 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 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.

**Artículo 9.- Protocolización de documentos habilitantes.-** Los urbanizadores se comprometen en el plazo de 180 días 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, 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.

### DISPOSICIONES GENERALES:

**Primera.** - La presente Ordenanza se aprueba con base a los informes y exposiciones técnicas, que son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben y realizan.



## ORDENANZA No. 006-2023-URBANIZACIÓN

**Segunda.** - Para la protocolización de la presente Ordenanza, el urbanizador retirará de Procuraduría Metropolitana el respectivo oficio para el notario.

**Disposición Final.** - Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dada, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, a los tres días del mes de enero de dos mil veintitrés.

Ab. Pablo Antonio Santillán Paredes  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

### CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

En mi calidad de Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, que corresponden a las sesiones: 249 -Ordinaria, de 04 de octubre de 2022; y, 265 - Ordinaria de 03 de enero de 2023.

Ab. Pablo Antonio Santillán Paredes  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDIA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**, 11 de enero de 2023.

### EJECÚTESE

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Santiago Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 11 de enero de 2023.

Ab. Pablo Antonio Santillán Paredes  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

# ANEXOS



496900 E

497000 E

497100 E

497200 E

9961800 N

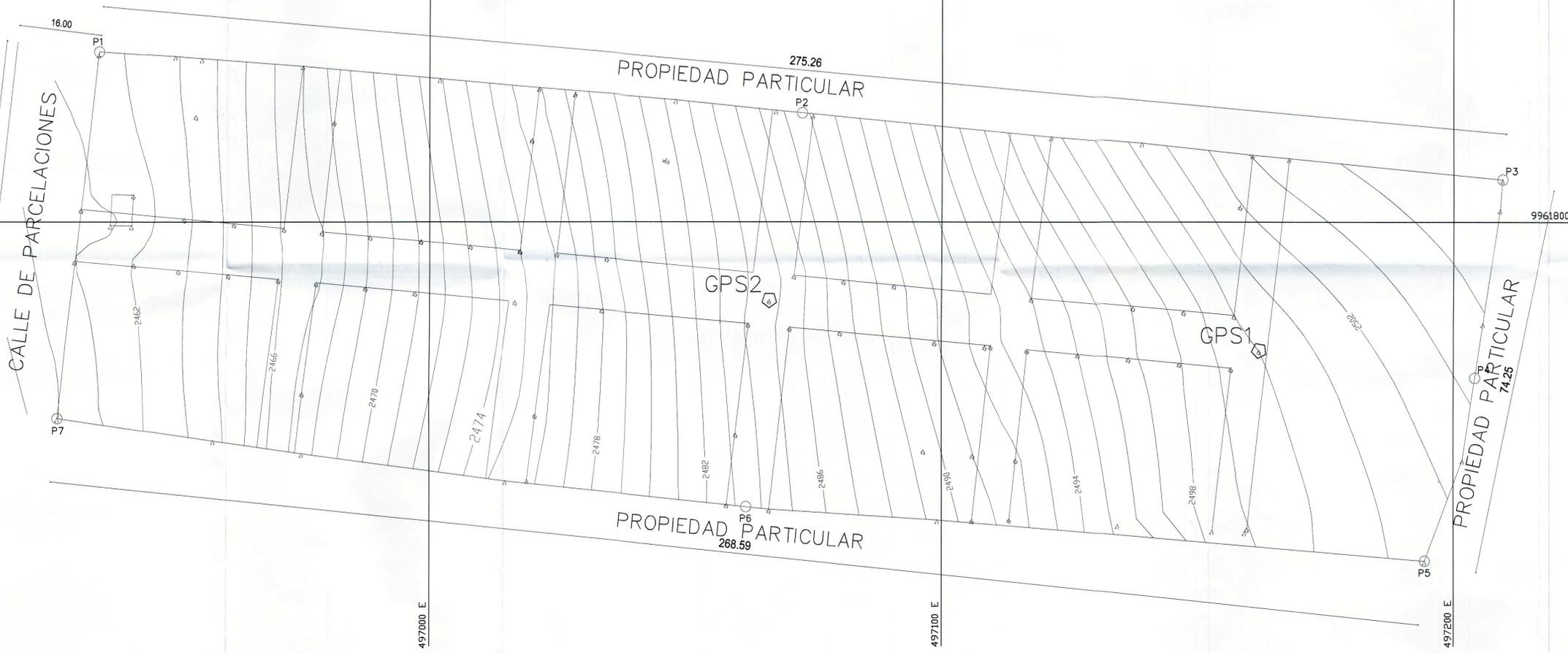
9961800 N

496900 E

497000 E

497100 E

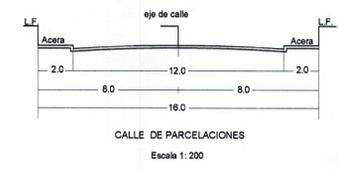
497200 E



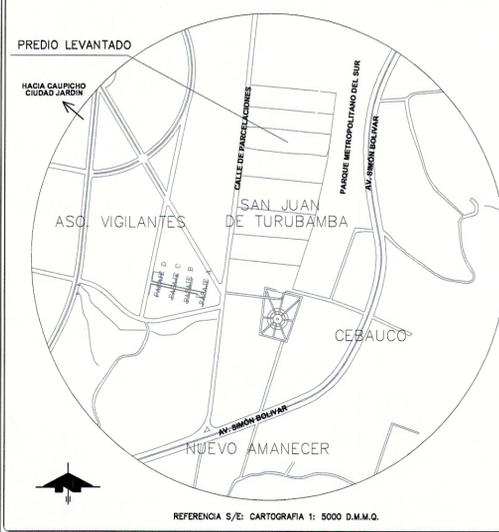
COORDENADAS WGS84

PUNTO	ESTE (m)	NORTE (m)
P1	496935.38	9961832.35
P2	497072.77	9961820.86
P3	497209.57	9961808.06
P4	497204.21	9961770.26
P5	497194.42	9961735.38
P6	497061.90	9961745.73
P7	496927.22	9961762.68

escala IMPLANTACION GENERAL 1:50



UBICACIÓN GEOGRÁFICA



CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS GENERALES

AREA TOTAL DEL TERRENO= 20327.17 m <sup>2</sup>	
NORTE:	CON PROPIEDAD PARTICULAR EN 275.26 M.
SUR:	CON PROPIEDAD PARTICULAR EN 268.59 M.
ESTE:	CON PROPIEDAD PARTICULAR EN 74.25 M.
OESTE:	CON CALLE DE PARCELACIONES, EN 70.14 M.

PROYECTO: URBANIZACIÓN NUEVA VISTA DEL SUR

UBICACION: PARROQUIA TURUBAMBA BARRIO SINNOMBRE 17	SISTEMA DE COORDENADAS: TM QUITO DATUM WGS 84
--	---

CLAVE CATASTRAL: 33404-03-003	NUMERO DEL PREDIO: 115145
----------------------------------	------------------------------

CONTIENE: LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
ESCALA: INDICADAS	

FECHA: AGOSTO/2017	LAMINA: 1 / 4
-----------------------	------------------

PROFESIONAL:   ARO. GABRIELA RUIZ MONTEROS REG. SENESCYT: 1032-13-1226497	PROPIETARIO:   SR. ÁNGEL ESTUARDO BAYAS CHILEN CI. 020177408-0   SRA. CHARIGUAMAN ALUCHO ERMINIA LEON CI. 020166408-3
---	---

SELLOS MUNICIPALES:



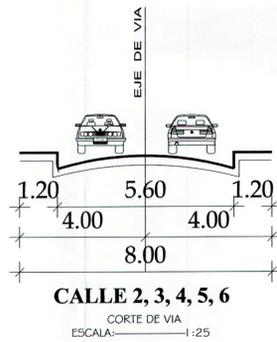
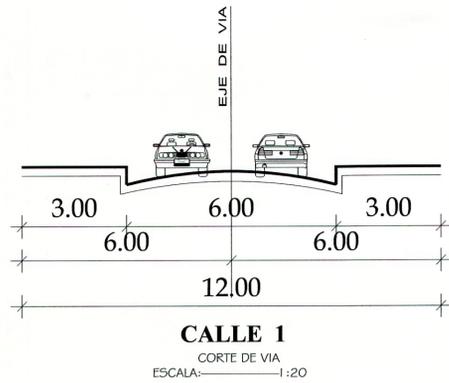
DATOS DEL PROYECTO:

Zonificación: D3 (D203-80)
Forma de Ocupación del Suelo: (D) Sobre línea de fábrica
Uso Principal: (R2) Residencial urbano 2
Clasificación del Suelo: (SU) Suelo Urbano
Número de Predio: 115145
Área de terreno: 20327.17m <sup>2</sup>
Número de lotes: 56

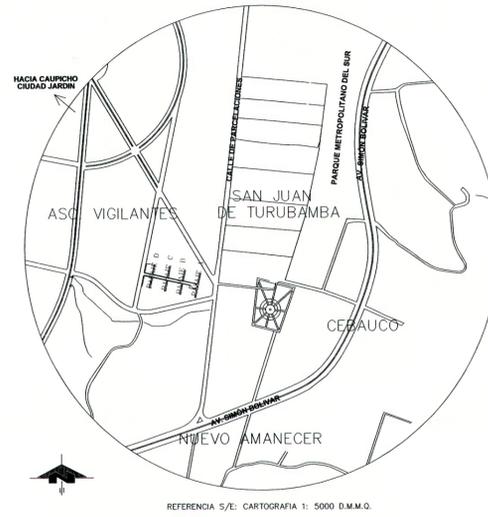
CUADRO DE ÁREAS TOTALES

DESCRIPCION	AREA (M2)
ÁREA TOTAL	20327.17
ÁREA ÚTIL DE LOTES	11896.16
ÁREA DE VÍAS PROYECTADAS	6235.31
ÁREA VERDE PÚBLICA	1756.56
ÁREA EQUIPAMIENTO PÚBLICO	439.14

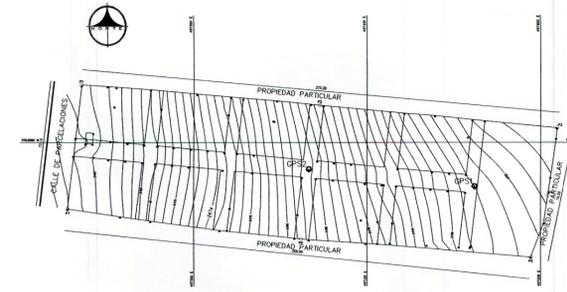
VÍAS PROYECTADAS



UBICACIÓN DEL PROYECTO



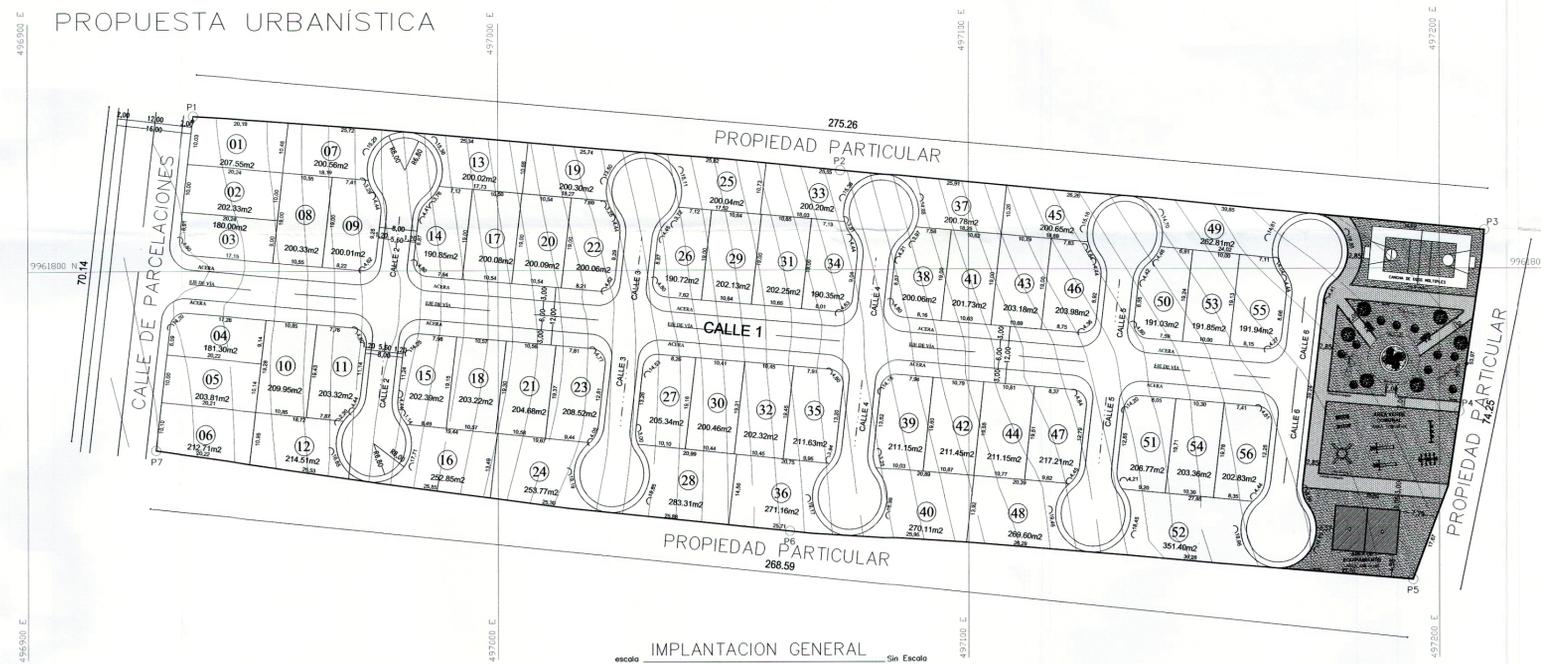
LINDEROS Y LÍMITES



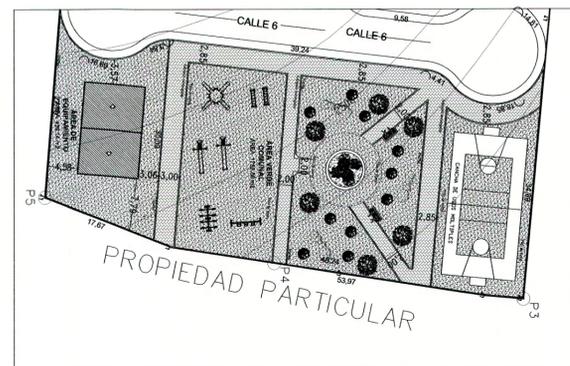
COORDENADAS WGS84

PUNTO	ESTE (m)	NORTE (m)
P1	496935.38	9961832.35
P2	497072.77	9961820.86
P3	497209.57	9961808.06
P4	497204.21	9961770.26
P5	497194.42	9961735.38
P6	497061.90	9961745.73
P7	496927.22	9961762.68

PROPUESTA URBANÍSTICA



EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y ÁREA VERDE PÚBLICA



CUADRO DE ÁREAS COMUNALES INDIVIDUALES

DESCRIPCION	AREA (M2)	(%)
ÁREA VERDE COMUNAL	1756.56	12.00
ÁREA EQUIPAMIENTO PÚBLICO	439.14	3.00
TOTAL ÁREA PÚBLICA	2195.70	15.00

AREA TOTAL DEL TERRENO= 20327.17 m<sup>2</sup>

NORTE:	CON PROPIEDAD PARTICULAR EN 275.26 M.
SUR:	CON PROPIEDAD PARTICULAR EN 268.59 M.
ESTE:	CON PROPIEDAD PARTICULAR EN 74.25 M.
OESTE:	CON CALLE DE PARCELACIONES, EN 70.14 M.

PROYECTO: URBANIZACIÓN NUEVA VISTA DEL SUR

UBICACION: PARROQUIA TURUBAMBA BARRIO SINNOMBRE 17	SISTEMA DE COORDENADAS: TM QUITO DATUM WGS 84
--	---

CLAVE CATASTRAL: 33404-03-003	NUMERO DEL PREDIO: 115145
----------------------------------	------------------------------

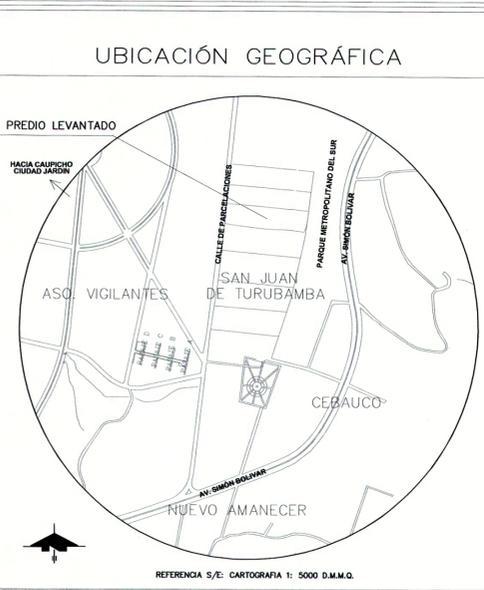
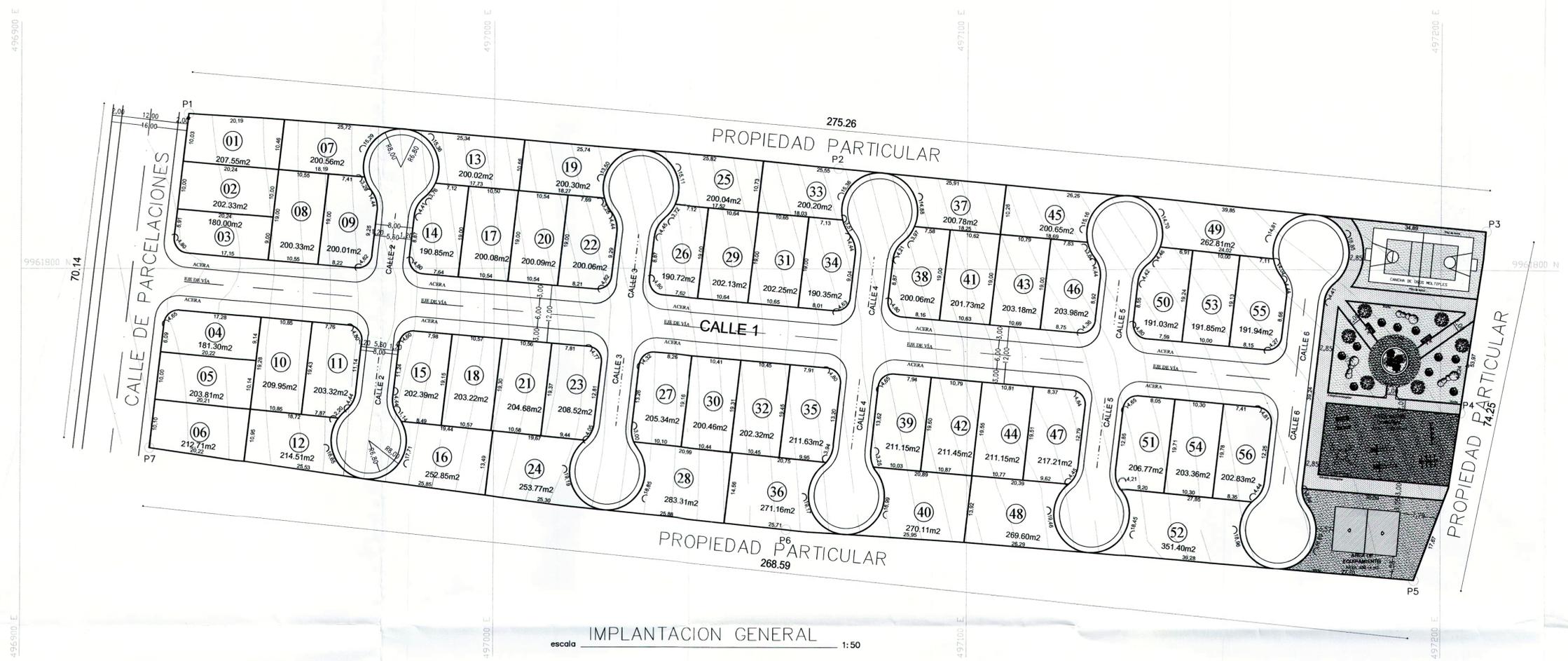
CONTIENE: MEMORIA TÉCNICA	<i>GR</i> Planificación Diseño y Construcción
------------------------------	--

ESCALA: INDICADAS	FECHA: ABRIL/2020	LAMINA: 2 / 4
----------------------	----------------------	------------------

PROFESIONAL: <i>Gabriela Ruiz Monteros</i> ARO. GABRIELA RUIZ MONTEROS REG. SENESCYT: 1032-13-1226497	PROPIETARIO: <i>Angel Estuardo Bayas Chileno</i> SR. ANGEL ESTUARDO BAYAS CHILENO CI. 020177408-0
	<i>Chariguan Alucho Erminia Leonor</i> SRA. CHARIGUAN ALUCHO ERMINIA LEONOR CI. 020166408-3

SELLOS MUNICIPALES:





**CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS GENERALES**

AREA TOTAL DEL TERRENO= 20327.17 m<sup>2</sup>

NORTE:	CON PROPIEDAD PRIVADA SRA. MAGDALENA BOHORQUEZ, EN 275.26 M.
SUR:	CON PROPIEDAD PRIVADA SR. CESAR WILFRIDO JIMÉNEZ Y OTROS, EN 268.59 M.
ESTE:	CON PARQUE METROPOLITANO, EN 74.25 M.
OESTE:	CON CALLE DE PARCELACIONES, EN 70.14 M.

PROYECTO: URBANIZACIÓN NUEVA VISTA DEL SUR

**CRONOGRAMA VALORADO DE EJECUCIÓN DE OBRAS**

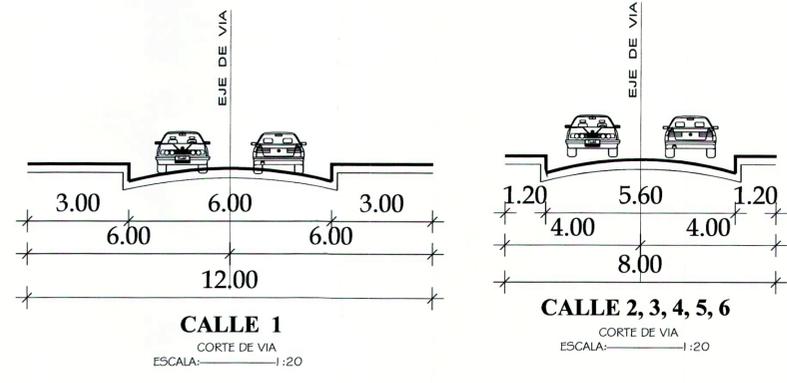
RUBROS	UNID.	CANTIDAD	COSTO UNIT.	COSTO TOTAL	TIEMPO DE EJECUCIÓN					
					SEMESTRE	SEMESTRE	SEMESTRE	SEMESTRE	SEMESTRE	SEMESTRE
Alcantarillado	ml.	675,44	20,00	13.508,80						
Agua Potable	ml.	675,44	20,00	13.508,80						
Energía Eléctrica	ml.	850,29	25,00	21.257,25						
Calzada	m <sup>2</sup> .	750,69	32,20	24.172,22						
Bordillo	ml.	1.226,51	25,50	31.276,00						
Aceras	m <sup>2</sup> .	858,54	30,55	26.228,39						
Telefonía	ml.	850,35	24,60	20.918,61						
Obras en Area Verde	m <sup>2</sup> .	1.756,56	75,00	131.742,00						
Obras en Equipamiento	m <sup>2</sup> .	100,00	650,18	65.018,93						
<b>TOTAL</b>				<b>347.631,00</b>						

**INDICE DE PROPIETARIOS Y LINDEROS**

Lote N°	Area Bruta (m <sup>2</sup> )	Area Útil (m <sup>2</sup> )	Estado (m)	Sur (m)	Este (m)	Oeste (m)
1	207,50	207,50	25,19 con Propiedad Particular	25,24 con Lote 02	10,46 con Calle 07	10,50 con Calle 08
2	202,33	202,33	20,24 con Lote 01	20,24 con Lote 03	10,00 con Calle 08	10,00 con Calle 09
3	180,00	180,00	20,24 con Lote 02	18,50 con Calle 1	10,00 con Calle 09	8,31 con Calle de Parcelaciones
4	181,30	181,30	19,41 con Calle 1	20,22 con Lote 02	8,14 con Calle 10	8,43 con Calle de Parcelaciones
5	205,54	205,54	20,21 con Lote 05	20,22 con Propiedad Particular	10,95 con Calle 10	10,00 con Calle de Parcelaciones
6	212,71	212,71	20,21 con Lote 05	20,22 con Propiedad Particular	10,95 con Calle 12	10,50 con Calle de Parcelaciones
7	200,54	200,54	20,72 con Propiedad Particular	18,19 con Lote 08	10,46 con Calle 01	10,46 con Calle 01
8	200,54	200,54	10,55 con Lote 07	10,55 con Calle 1	19,00 con Lote 09	19,00 con Lote 09
9	200,01	200,01	7,41 con Lote 07	10,55 con Calle 1	19,00 con Calle 10	19,00 con Lote 09
10	209,95	209,95	10,68 con Calle 1	10,68 con Lote 12	19,49 con Lote 11	19,26 con Lote 04 y 25
11	203,32	203,32	10,14 con Calle 1	7,87 con Lote 12	20,18 con Calle 2	19,48 con Lote 10
12	214,51	214,51	18,72 con Lote 10	11,11 con Propiedad Particular	18,48 con Calle 2	10,95 con Lote 06
13	200,00	200,00	20,24 con Propiedad Particular	17,79 con Lote 14	10,46 con Lote 19	10,95 con Calle 2
14	190,85	190,85	7,12 con Lote 13	10,54 con Calle 1	19,00 con Calle 17	19,44 con Calle 2
15	202,39	202,39	10,28 con Calle 1	8,49 con Lote 16	19,15 con Lote 18	19,12 con Calle 2
16	202,85	202,85	19,44 con Lote 18	25,88 con Propiedad Particular	13,49 con Calle 2	17,71 con Calle 2
17	200,00	200,00	10,50 con Lote 10	10,54 con Calle 1	19,00 con Calle 20	19,00 con Lote 14
18	203,22	203,22	10,57 con Calle 1	10,57 con Lote 14	19,30 con Calle 15	19,18 con Lote 15
19	200,30	200,30	20,71 con Propiedad Particular	18,27 con Lote 20	10,54 con Calle 3	10,56 con Lote 19
20	200,00	200,00	10,54 con Lote 19	10,54 con Calle 1	19,00 con Calle 21	19,00 con Lote 17
21	204,68	204,68	19,54 con Calle 1	10,58 con Lote 24	19,37 con Calle 23	19,30 con Lote 18
22	200,04	200,04	7,49 con Lote 19	10,52 con Calle 1	19,25 con Calle 2	19,00 con Lote 20
23	208,51	208,50	10,50 con Calle 1	9,48 con Lote 21	19,25 con Calle 3	19,37 con Lote 21
24	203,77	203,77	19,47 con Lote 21	25,30 con Propiedad Particular	19,19 con Calle 3	10,49 con Calle 16
25	200,04	200,04	20,80 con Propiedad Particular	17,25 con Lote 26	10,79 con Calle 33	10,51 con Calle 3
26	190,72	190,72	7,12 con Lote 23	10,22 con Calle 1	19,00 con Calle 29	19,44 con Calle 3
27	205,54	205,54	10,47 con Calle 1	10,10 con Lote 28	19,16 con Calle 30	18,42 con Calle 3

**CUADRO DE ÁREAS TOTALES**

DESCRIPCION	AREA (M <sup>2</sup> )
ÁREA TOTAL	20327.17
ÁREA ÚTIL DE LOTES	11896.16
ÁREA DE VÍAS PROYECTADAS	6235.31
ÁREA VERDE PÚBLICA	1756.56
ÁREA EQUIPAMIENTO PÚBLICO	439.14



28	203,31	203,31	20,79 con Lote 27	20,79 con Propiedad Particular	14,54 con Calle 1	18,88 con Calle 2
29	202,13	202,13	10,44 con Lote 25	10,44 con Calle 1	19,20 con Lote 30	19,16 con Lote 29
30	200,46	200,46	10,41 con Calle 1	10,41 con Lote 26	19,20 con Lote 31	19,16 con Lote 30
31	202,25	202,25	10,45 con Lote 30	10,45 con Calle 1	19,20 con Lote 34	19,16 con Lote 33
32	202,30	202,30	10,41 con Calle 1	10,41 con Lote 36	19,45 con Lote 35	19,31 con Lote 30
33	200,00	200,00	20,54 con Propiedad Particular	18,20 con Calle 1	18,36 con Calle 31	10,73 con Lote 29
34	190,25	190,25	7,13 con Lote 33	10,33 con Calle 1	19,20 con Calle 4	19,20 con Lote 33
35	211,43	211,43	10,31 con Calle 1	9,90 con Lote 36	19,54 con Calle 4	19,45 con Lote 32
36	217,16	217,16	20,70 con Propiedad Particular	18,19 con Lote 37	19,17 con Calle 4	19,16 con Lote 28
37	200,78	200,78	20,91 con Propiedad Particular	18,20 con Lote 38	10,36 con Calle 41	14,88 con Calle 4
38	200,06	200,06	7,58 con Lote 37	10,54 con Calle 1	19,00 con Calle 41	19,48 con Calle 4
39	211,15	211,15	10,27 con Calle 1	10,27 con Lote 45	19,40 con Calle 42	19,20 con Calle 4
40	270,11	270,11	20,89 con Propiedad Particular	20,79 con Propiedad Particular	18,92 con Calle 48	18,99 con Calle 4
41	201,73	201,73	10,40 con Lote 37	10,40 con Calle 1	19,00 con Lote 43	19,00 con Lote 38
42	211,45	211,45	10,79 con Calle 1	10,87 con Lote 40	19,55 con Calle 44	19,40 con Lote 39
43	203,18	203,18	10,79 con Lote 45	10,49 con Calle 1	19,48 con Lote 46	19,40 con Lote 41
44	211,15	211,15	10,81 con Calle 1	10,77 con Lote 46	19,58 con Calle 47	19,58 con Lote 42
45	200,45	200,45	20,26 con Propiedad Particular	18,49 con Lote 43	10,26 con Lote 48	10,26 con Lote 37
46	203,96	203,96	7,83 con Lote 45	10,93 con Calle 1	19,18 con Calle 49	19,00 con Lote 43
47	217,21	217,21	10,79 con Calle 1	9,42 con Lote 48	19,46 con Calle 51	19,31 con Lote 44
48	208,40	208,40	20,39 con Propiedad Particular	20,29 con Propiedad Particular	19,46 con Calle 52	19,92 con Lote 42
49	242,81	242,81	20,85 con Propiedad Particular	24,02 con Lote 50	14,81 con Calle 53	14,70 con Calle 4
50	191,03	191,03	4,91 con Lote 49	9,99 con Calle 1	19,24 con Lote 53	19,80 con Lote 5
51	206,77	206,77	10,28 con Calle 1	9,20 con Lote 52	19,73 con Lote 54	19,39 con Calle 5
52	201,40	201,40	27,85 con Propiedad Particular	18,16 con Calle 5	18,45 con Calle 5	18,45 con Calle 5
53	191,85	191,85	10,00 con Calle 49	10,00 con Calle 1	19,13 con Lote 56	19,24 con Lote 50
54	203,36	203,36	10,30 con Calle 1	10,30 con Lote 52	19,38 con Lote 56	19,71 con Lote 51
55	191,94	191,94	7,11 con Lote 49	10,29 con Calle 1	19,28 con Calle 6	19,13 con Lote 53
56	202,83	202,83	9,82 con Calle 1	8,25 con Lote 52	19,10 con Calle 6	19,78 con Lote 54

UBICACION: PARROQUIA TURUBAMBA BARRIO SINNOMBRE 17

CLAVE CATASTRAL: 33404-03-003

CONTIENE: PLANIFICACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO

ESCALA: INDICADAS

FECHA: ABRIL/2020

LAMINA: 3 / 4

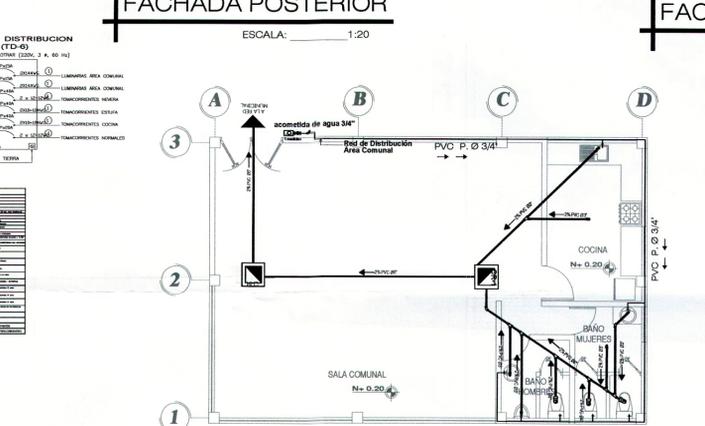
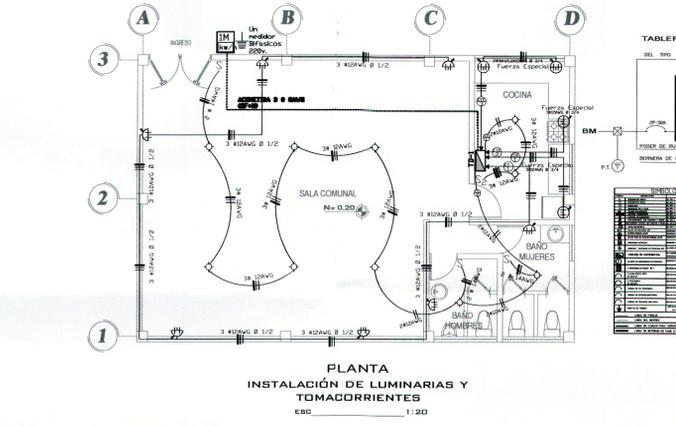
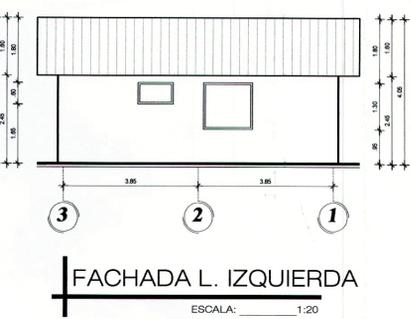
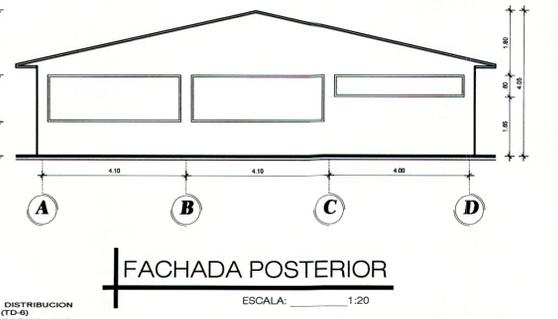
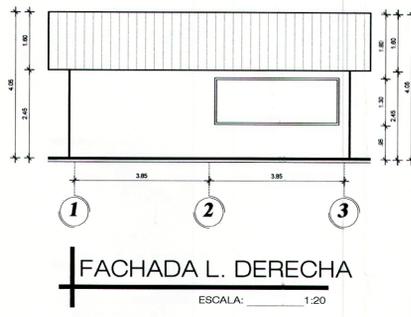
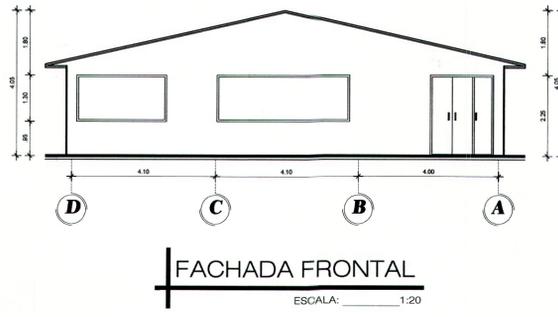
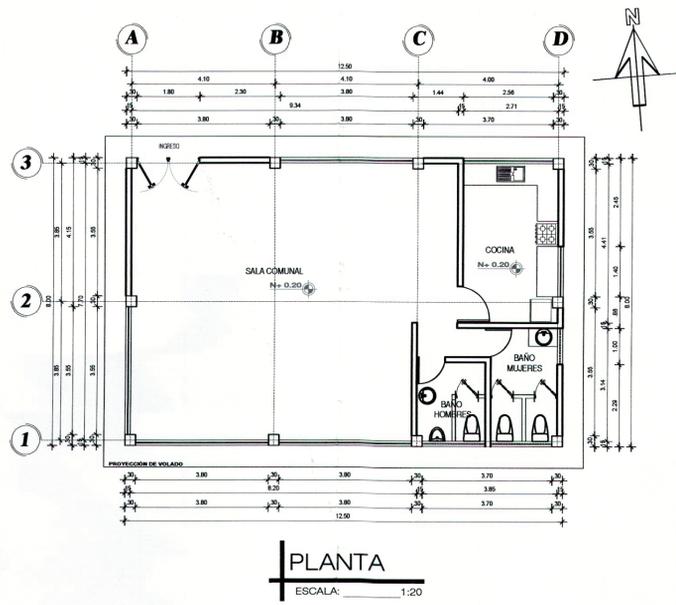
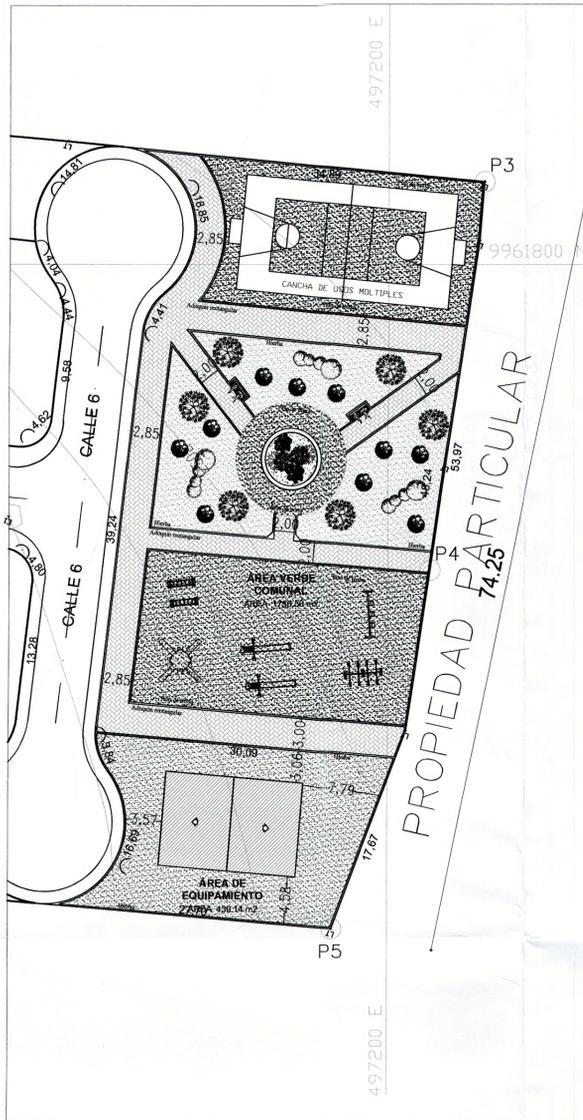
PROFESIONAL: ARO. GABRIELA RUIZ MONTEROS REG. SENECSYT: 1032-13-1226497

PROPIETARIO: SR. ÁNGEL ESTUARDO BAYAS CHILENO CI. 020177408-0

SRA. CHARIGUAMAN ALUCHO ERMINA LEONOR CI. 020166408-3

SELLOS MUNICIPALES:

**QUITO**  
 SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA  
 REVISADO POR: *[Signature]*  
 INFORME: .....  
 DE FECHA: .....

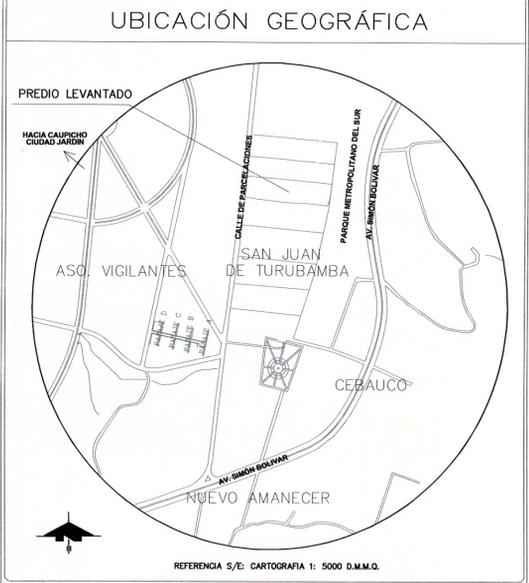


**TABLERO DE DISTRIBUCIÓN N°1 (ET-08)**

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
1. CABLEADO PARA LUMINARIAS	100	M
2. CABLEADO PARA TOMACORRIENTES	100	M
3. TUBERÍA PARA AGUA POTABLE	100	M
4. TUBERÍA PARA AGUA RESACA	100	M
5. TUBERÍA PARA AGUA LLUVIAS	100	M
6. ACCESORIOS VARIOS	100	UN

**INSTALACIONES SANITARIAS**

1. CAJÓN DE BAJA	1
2. BAJA	1
3. TUBERÍA DE BAJA	100
4. TUBERÍA DE AGUA POTABLE	100
5. TUBERÍA DE AGUA RESACA	100
6. TUBERÍA DE AGUA LLUVIAS	100
7. ACCESORIOS VARIOS	100



**CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS GENERALES**

ÁREA TOTAL DEL TERRENO= 20327.17 m<sup>2</sup>

NORTE: CON PROPIEDAD PRIVADA SRA. MAGDALENA BOHORQUEZ, EN 275.26 M.  
 SUR: CON PROPIEDAD PRIVADA SR. CESAR WILFRIDO JIMÉNEZ Y OTROS, EN 268.59 M.  
 ESTE: CON PARQUE METROPOLITANO, EN 74.25 M.  
 OESTE: CON CALLE DE PARCELACIONES, EN 70.14 M.

PROYECTO: URBANIZACIÓN NUEVA VISTA DEL SUR

UBICACION: PARROQUIA TURUBAMBA, BARRIO SINNOMBRE 17

SISTEMA DE COORDENADAS: TM QUITO, DATUM WGS 84

CLAVE CATASTRAL: 33404-03-003

NUMERO DEL PREDIO: 115145

CONTIENE: DISEÑO DE EQUIPAMIENTO COMUNAL Y ÁREA VERDE

ESCALA: INDICADAS

FECHA: AGOSTO/2017

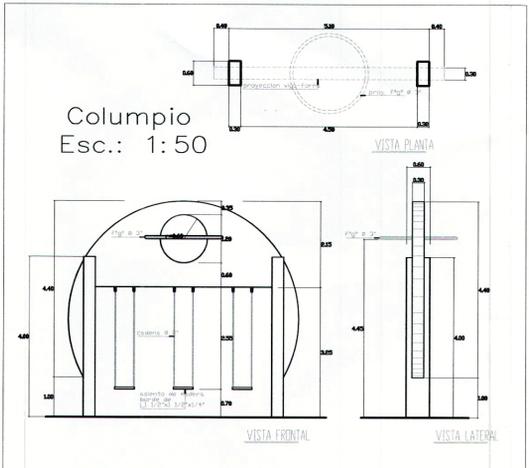
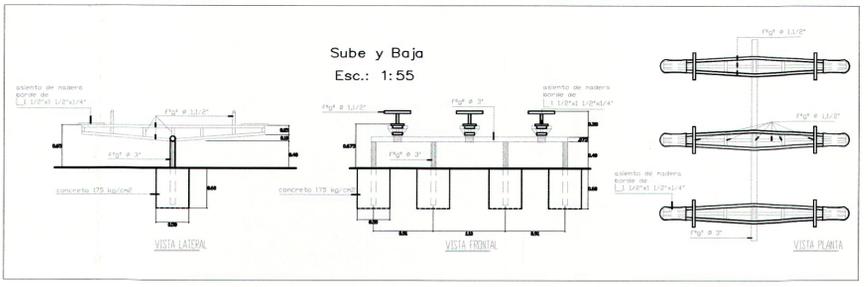
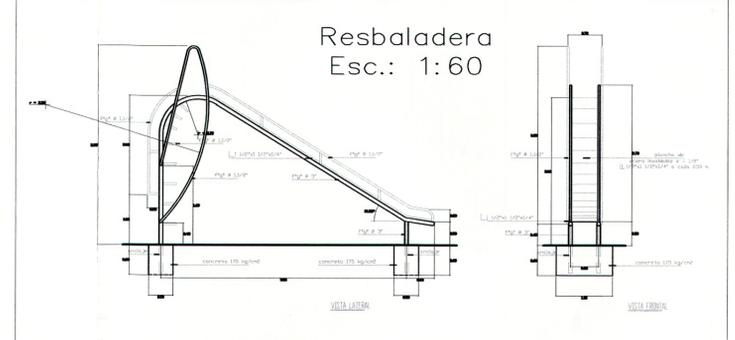
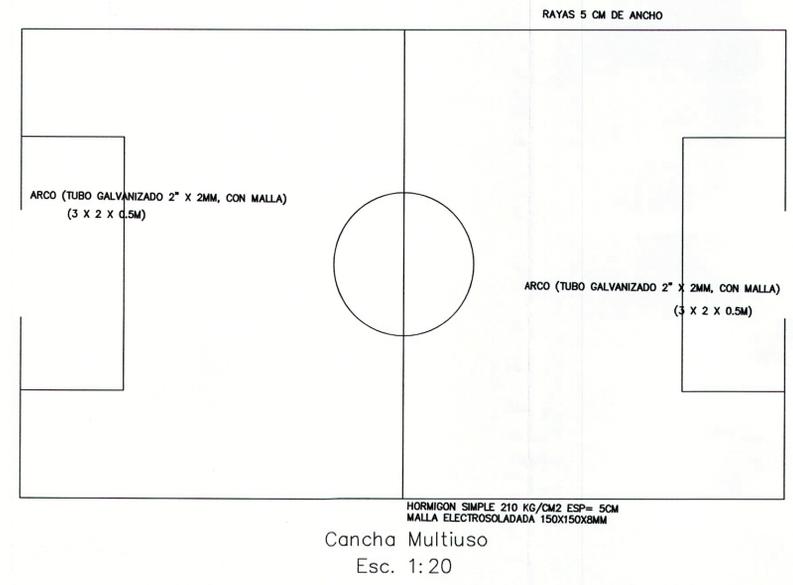
LAMINA: 4 / 4

PROFESIONAL: ARQ. GABRIELA RUIZ-MONTEROS, REG. SENESCYOT: 1032-13-1226497

PROPIETARIO: SR. ANGEL ESTUARDO BAYAS CHILENO, CI. 020177408-0

SRA. CHARIGUAMAN ALUCHO ERMINIA LEONOR, CI. 020166408-3

Área Verde y Equipamiento Público  
Esc.: 1:70



SELLOS MUNICIPALES:

quito  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA  
REVISADO POR: [Signature]  
INFORME: [Signature]  
DE FECHA: [Signature]