



Dr. René Bedón
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RBG-2021-0011-O

Quito, D.M., 24 de enero de 2021

Asunto: Iniciativa legislativa del proyecto de Ordenanza de la Urbanización "NUEVA VISTA DEL SUR".

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Por el presente, me permite informar a usted que asumo la iniciativa legislativa del proyecto de Ordenanza de la Urbanización "NUEVA VISTA DEL SUR", en consecuencia, solicito de la manera más comedida se sirva verificar los requisitos de ley y remitirlo a la Comisión de Uso de Suelo para seguir con el trámite de ley correspondiente.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. René Patricio Bedón Garzón
CONCEJAL METROPOLITANO

Anexos:

- Proyecto de Ordenanza de la Urbanización Nueva Vista del Sur.doc

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Ana Marisol Espin Sanchez	ames	DC-RBG	2021-01-24	
Aprobado por: René Patricio Bedón Garzón	rb	DC-RBG	2021-01-24	



Dr. René Bedón

CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RBG-2021-0011-O

Quito, D.M., 24 de enero de 2021

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, 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 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”*

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.

PROYECTO DE ORDENANZA

ORDENANZA Nro.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe Nro. 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 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”;*
- 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 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 art. III.6.91 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 III.6.116 íbidem 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 del Código Municipal 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 art. III.6.130, letra a), ídem, establece que se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LMU (10) de urbanizaciones;
- Que,** el art IV.1.68, 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 IV.1.69 del Código Municipal 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 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 art. IV.1.77 del Código Municipal 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,** 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;
- 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.de resolvió emitir dictamen para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate la Ordenanza que aprueba la Urbanización “Nueva Vista del Sur”

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numerales 1 y 2 de Constitución de la República del Ecuador; artículo 84 literal c), 87 literales a) y v) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículos 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 URBANIZACION “NUEVA VISTA DEL SUR”

Art. 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:

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 m²
Área de lotes a subdividir: 11.896,16 m².
Área de vías proyectadas: 6.235,31 m²
Área verde pública (12.46%): 1.756,56 m²
Área de equipamiento público (3.12%): 439,14 m²

Art. 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.

En tal virtud, los propietarios de la urbanización, transfieren como aporte de áreas verde y equipamiento públicos a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la superficie de 2.195,70 m², con los siguientes datos técnicos:

Área verde pública

Ubicación: Calle "6" y lindero propiedad particular
Superficie: 1.756,56 m²
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 m²
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

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.- Conforme el Informe Técnico de Urbanización de Reglamentación General 2017-115145-URB-GEN-01 de 20 de junio de 2018, emitido por 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 \$ 318.176,47 (TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL CIENTO SETENTA Y SEIS CON CUARENTA Y SIETE 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.

Art. 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.

Art. 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.

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 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 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.

Art. 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 en base a los informes y exposiciones técnicas, que son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben y realizan.

Segunda.- A la protocolización de la presente ordenanza, el urbanizador retirará de Procuraduría Metropolitana el respectivo oficio para el notario.

Disposición Final.- Esta Ordenanza Metropolitana entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, conforme lo dispuesto en el artículo 324, inciso primero del COOTAD.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el

Dr. Jorge Yunda Machado
ALCALDE METROPOLITANO

Abg. Damaris Ortiz Pasuy
SECRETARIA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates en sesiones de

Abg. Damaris Ortiz Pasuy
SECRETARIA GENERAL

CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

EJECÚTESE

**Dr. Jorge Yunda Machado
ALCALDE METROPOLITANO**

CERTIFICO, que la presente la ordenanza fue sancionada por Dr. Jorge Yunda Machado,
ALCALDE METROPOLITANO,