



Mónica Sandoval Campoverde
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2022-0240-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2022

Asunto: Alcance a oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2022-0161-O "ASOPROVISAC"

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Con el fin de continuar con el trámite del proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO SAN ANTONIO DE CONOCOTO "ASOPROVISAC", remito a usted el mencionado proyecto de ordenanza con la respectiva exposición de motivos, para que verifique el cumplimiento de las formalidades en el texto propuesto, previo al conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Monica Sandoval Campoverde
CONCEJALA METROPOLITANA
DESPACHO CONCEJAL SANDOVAL CAMPOVERDE MONICA DEL
CARMEN

Anexos:

- proyecto_de_ordenanza_asoprovisac_con_valor_de_garantía_actualizado_18-01-2022_ey.docx

Copia:

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



Mónica Sandoval Campoverde
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2022-0240-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2022

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Danmer Vilma Freire Ocaña	df	DC-MCSC	2022-03-31	
Aprobado por: Monica Sandoval Campoverde	ms	DC-MCSC	2022-03-31	



Firmado electrónicamente por:
MONICA DEL CARMEN
SANDOVAL CAMPOVERDE





Mónica Sandoval Campoverde
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2022-0161-O

Quito, D.M., 04 de marzo de 2022

Asunto: Proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO SAN ANTONIO DE CONOCOTO "ASOPROVISAC"

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad al literal b) del artículo 58 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en concordancia con el literal a) del artículo 13 de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074 de 8 de marzo de 2016, me permito informar a usted que, asumo la iniciativa legislativa del proyecto de **“ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO SAN ANTONIO DE CONOCOTO “ASOPROVISAC”**, para lo cual remito a usted el mencionado proyecto de ordenanza, con el fin de que verifique el cumplimiento de las formalidades en el texto propuesto, previo al conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Monica Sandoval Campoverde
CONCEJALA METROPOLITANA
DESPECHO CONCEJAL SANDOVAL CAMPOVERDE MONICA DEL
CARMEN



Mónica Sandoval Campoverde
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2022-0161-O

Quito, D.M., 04 de marzo de 2022

Anexos:

- proyecto_de_ordenanza_asoprovisac_con_valor_de_garantía_actualizado_18-01-2022_ey (1).docx

Copia:

Señorita

Marisela Caleño Quinte

Secretaria de Comisión

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Danmer Vilma Freire Ocaña	df	DC-MCSC	2022-03-04	
Aprobado por: Monica Sandoval Campoverde	ms	DC-MCSC	2022-03-04	



Firmado electrónicamente por:
MONICA DEL CARMEN
SANDOVAL CAMPOVERDE



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 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.

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 está 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.

Los artículos 7, 57, 87, 322 y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determinan que dentro de las atribuciones y competencias del Concejo Municipal está la de expedir ordenanzas, acuerdos y resoluciones.

El numeral 1 del artículo 2161 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”*

El Presidente de la Asociación de Asistencia Social y Programas de Vivienda San Antonio de Conocoto solicita se continúe con lo que corresponda con el fin de obtener la aprobación de la urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo “SAN ANTONIO DE CONOCOTO - ASOPROVISAC”, a desarrollarse en el predio No. 3626227, con clave catastral 21703-12-004, ubicado en las calles Antonio Borrero, Isaac Barrera y Pachacutec, sector San Antonio, parroquia Conocoto de este Distrito.

Conociendo el déficit de vivienda a nivel del Distrito Metropolitano de Quito, y como deber primordial de erradicar la pobreza y promover el progreso económico, social y cultural, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, atiende prioritariamente la presente urbanización de interés social, de conformidad con las políticas de la presente administración y para servir a la población más vulnerable del país.

En tal virtud, se presenta el proyecto de urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo “SAN ANTONIO DE CONOCOTO - ASOPROVISAC”, el mismo que cumple con la normativa prevista en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.

PROYECTO DE ORDENANZA

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 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 artículo 2, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano la de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, y ejercer el control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa;
- Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prevé como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Metropolitano la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que,** el artículo 87, ibídem, establece que al Concejo Metropolitano le corresponde ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas.
- Que,** el artículo 424, inciso segundo, ídem, dispone que se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.
- Que,** el Código Municipal en el artículo 1838, 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 1863, (núm. 3), ídem, dispone que en las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el

Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes.

- Que,** el artículo 1866 (letra “a”), ibídem, manifiesta que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es el órgano competente en materia de LMU (10) dentro del procedimiento especial, para el caso de Urbanizaciones, Subdivisiones Especiales y Reestructuraciones Parcelarias Especiales. Emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva;
- Que,** el artículo 1877 (letra “a”), ídem, establece que se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LMU (10) de urbanizaciones;
- Que,** el artículo 2160, 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 Código Municipal en el artículo 2161, establece que los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito calificadas exclusivamente como suelo urbano y las que tengan asignación Residencial Rural 1 (RR1) y Residencial Rural 2 (RR2) por el PMOT u otros instrumentos de planificación. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes. Las urbanizaciones pueden ser urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio - organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de zonificación, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca, permitiéndose segunda hipoteca siempre y cuando la Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10) así lo apruebe, con necesaria motivación que justifique el cambio y la suficiencia de la garantía para el cumplimiento de las obligaciones contraídas.
- Que,** el artículo 2169, ídem, dispone que en todo fraccionamiento de suelo que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, éste entregará al Municipio el porcentaje de área verde, comunitaria y vías previstos. En urbanizaciones en suelo clasificado como urbano, el área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria será como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada;

Que, 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 No. de fecha han presentado la recomendación relacionada con el presente proyecto de urbanización; y,

Que, Procuraduría Metropolitana mediante oficio No. ha emitido criterio legal favorable para continuar con el trámite de aprobación de la Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo San Antonio de Conocoto “ASOPROVISAC”; y,

Que, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda ha emitido el informe No. de fecha

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República; artículos 84 literal c), 87 literales a) y v) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo 2, numeral 1), artículo 8, numeral 1) de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y el artículo 1866, letra a) del Código Municipal

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO SAN ANTONIO DE CONOCOTO “ASOPROVISAC”

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto aprobar la urbanización de interés social y desarrollo progresivo SAN ANTONIO DE CONOCOTO “ASOPROVISAC”, la que se registrará por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

PROPIETARIOS : Juan Carlos Castillo Aulestía y otros
PREDIO No. : 3626227
CLAVE CATASTRAL : 21703 12 004
UBICACIÓN
BARRIO : SAN ANTONIO DE CONOCOTO
PARROQUIA : CONOCOTO
CALLE : ISAAC BARRERA / PACHACUTEC
AREA DEL TERRENO
ESCRITURA : 64.196,31
AREA DEL
LEVANTAMIENTO : 64.196,31

RESPONSABLE TECNICO
NOMBRE : WASHINGTON ALTAMIRANO y LUCÍA NARVÁEZ
REGISTRO SENESCYT : 1005-08-872311 / 1005-08-828123
LICENCIA MUNICIPAL : AM – 2794 / AM - 7454

ESPECIFICACIONES TECNICAS
ZONIFICACION : D3 (D203-80)
LOTE MINIMO : 200
USO PRINCIPAL : (RU1) RESIDENCIAL URBANO 1

CLASIFICACION DE SUELO:	(SU) SUELO URBANO
No. DE LOTES :	160
AREA UTIL TOTAL :	45.201,84 m2
ÁREA DEL LOTE A FRACCIONAR:	38.390,38 m2.
ÁREA DE VÍAS PROYECTADAS:	16.858,84 m2
AREA VERDE PUBLICA (12%):	5.455,10 m2
ÁREA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO (3%) :	1.356,36 m2

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 160, signados del uno (1) al ciento sesenta (160), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobados que forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo 2.- Aporte de área verde pública y de equipamiento público.- Los propietarios de la urbanización de interés social y desarrollo progresivo SAN ANTONIO DE CONOCOTO “ASOPROVISAC”, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes públicas y de equipamiento público, 7.919,31 m2, de conformidad con el siguiente detalle:

ÁREA VERDE PÚBLICA 1

Ubicación: Calle Consejo Provincial de Pichincha
Superficie: 1.213,40 m2 (Área útil: 934,78 m2. Área protección de quebrada 278,62 m2)
Inclinación: 7.18°

LINDEROS

NORTE: Borde Superior de Quebrada Huan Huayco en 50,07 m.
SUR: Área de equipamiento público en 33,60 m.
ESTE: Calle Consejo Provincial de Pichincha en 42,28 m.
OESTE: Propiedad particular en 23,06 m.

ÁREA VERDE PÚBLICA 2

Ubicación: Entre calles Consejo Provincial de Pichincha, calle “A”, “B”, Pachacutec y lotes proyectados.
Superficie: 5.349,55 m2 (Área útil: 4.520,32 m2. Área protección de quebrada 829,23 m2)
Inclinación: 7.46°

LINDEROS

NORTE: Borde Superior de Quebrada Huan Huayco en 132.80 m.
SUR: Lote 25 en 14,73 m. Lote 26 en 16,99 m. calle “A” en 50,26 m. Lote 27 en 20,00 m. Lote 28 en 20,00 m. calle “B” en 50,45 m. Lote 82 en 18,39 m. Lote 83 en 21,04 m.
ESTE: Calle Pachacutec en 48,08. calle “B” en 35,21 m. Calle “A” en 15,79 m.
OESTE: Calle Consejo Provincial de Pichincha en 47,18 m. calle “A” en 12,46 m. y calle “B” en 6,09 m.

ÁREA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Ubicación: Calle Consejo Provincial de Pichincha y lindero de propiedad particular.
Superficie: 1.356,36 m2
Inclinación: 8,36°
LINDEROS
NORTE: Área verde pública 1 en 33,60 m.

SUR: Lote 4 en 20,69 m.
ESTE: Calle Consejo Provincial de Pichincha en 50,06 m.
OESTE: Propiedad particular en 51,59 m.

Artículo 3.- De las vías: Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el cuadro de especificaciones mínimas para vías urbanas de conformidad con el régimen jurídico aplicable.

Artículo 4.- Garantía para ejecución de obras de infraestructura: La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Informe Técnico No. Expediente 2018-3626227-URB-ISDP-02 de 2021-12-15 del Proyecto Técnico de Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo San Antonio de Conocoto "ASOPROVISAC", determinó que el valor de las obras de urbanización es de US \$ 938.169,16 (NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE DOLARES CON DIECISEIS CENTAVOS), por lo que los propietarios constituyen primera, especial y preferente hipoteca sobre todos los lotes que conforman la Urbanización, a favor de la Municipalidad, en garantía de la ejecución de las obras de infraestructura hasta su terminación total. Este gravamen deberá constar en cada escritura de los lotes individuales.

Artículo 5.- Plazo de ejecución de obras: El plazo de ejecución de la totalidad de las obras, será de ocho (8) años, de conformidad al cronograma valorado de obras constante en el plano que contiene la propuesta urbanística, plazo que se contará a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

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

Artículo 6.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Valle De Los Chillos realizará, de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras hasta la culminación 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 al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito en calidad de multa el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas, cuyo monto se establecerá previo los informes técnicos correspondientes, por incumplimiento de las obras de urbanización, y a su vez se notificará a la Dirección Metropolitana Financiera para que se emita el título de crédito respectivo y proceder a su cobro, incluso por la vía coactiva.

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

Artículo 9.- Responsabilidad de la información.- En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos, documentos o de existir reclamos de terceros afectados, el Concejo Metropolitano deroga la presente ordenanza bajo exclusiva responsabilidad de los propietarios y proyectistas de la urbanización, mismos que no podrán alegar a su favor que se encuentran

ejecutadas las obras de urbanización o celebradas escrituras de transferencia de dominio a favor de terceros.

Artículo 10.- Protocolización de documentos habilitantes.- Los urbanizadores se comprometen en el plazo máximo de seis meses, contados a partir de la sanción de 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 Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, debiendo entregar dos copias certificadas debidamente inscritas en Procuraduría Metropolitana. En caso de incumplimiento a lo previsto en el presente artículo, el Concejo Metropolitano podrá derogar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control para que inicie las acciones legales pertinentes.

Es responsabilidad de los urbanizadores la protocolización e inscripción de la presente ordenanza. Para el efecto, retirarán de Procuraduría Metropolitana el respectivo oficio para el notario.

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

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