



ORDENANZA No. **0111**

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-244, de 13 de junio de 2011, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República 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 2 del artículo 264 de la Carta Fundamental establece que los gobiernos municipales tendrán la competencia exclusiva de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- Que,** el artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, instituye como una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, 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 57 del mismo Código, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: “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; x) 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 mismo Código establece el procedimiento para la aprobación de las Ordenanzas Municipales;



ORDENANZA No. **0111**

- Que,** el artículo 2 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el 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 artículo 30 de la Ordenanza Metropolitana No. 255, que contiene el Régimen de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 del Distrito calificadas exclusivamente como suelo urbano por el Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT) y otros instrumentos de planificación; y,
- Que,** el artículo 82 de la misma Ordenanza, establece que los proyectos de urbanización deberán ser aprobados mediante Ordenanza por parte del Concejo Metropolitano.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numeral 2 de la Constitución de la República; 54 literal c), 57 literales a), x) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 2 numeral 1, 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, 30 y 82 de la Ordenanza Metropolitana No. 255.

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN MONTECARLO DEL NORTE

Artículo 1.- La Urbanización Montecarlo del Norte se regirá por las siguientes especificaciones técnicas:



ORDENANZA No. **0111**

PROPIETARIOS: EFRAÍN RIOFRÍO ARRIETA Y OTROS
PREDIO No.: 5299665
CLAVE CATASTRAL No.: 12211-02-004
UBICACIÓN SECTOR: San Miguel de Amagasi del Inca
PARROQUIA: San Isidro

LINDEROS:

NORTE: 116,91 m con propiedad particular y pasajes San Luis y San Rafael; 354,04 m con propiedad particular y 1.472,83 m en longitud desarrollada con quebrada PIMAN.

SUR: 1.035,27 m con camino a Gualo y 27,23 m con propiedad particular.

ESTE: 324,49 m con propiedad particular.

OESTE: 331,08 m con propiedad particular y 15,35 m con pasaje San Luis.

RESPONSABLE TÉCNICO:

NOMBRE: Arq. Efraín Riofrío Arrieta
LICENCIA PROFESIONAL: P-2174
LICENCIA MUNICIPAL: AM-3133

El predio en el cual se desarrolla la Urbanización tiene tres zonificaciones:

B2 (B304-50), (R2) Suelo urbano
A6 (A25002-1.5), (PA) Suelo no urbanizable
A31 (A50000-0), (PA) Suelo no urbanizable

Por cuanto los promotores proponen urbanizar la parte del predio que tiene asignada la zonificación B2, que se encuentra en suelo urbano, se deja la parte no urbanizable como un solo lote, signado con el No. 96.

DATOS PARA EL ÁREA A URBANIZARSE:



ORDENANZA No. **0111**

ZONIFICACIÓN:	B2 (B304-50)
USO DE SUELO:	Residencial Mediana Densidad (R2)
No. DE LOTES:	96
ÁREA ÚTIL (95 lotes):	50.623,00 m2.
ÁREA DE VÍAS:	13.604,00 m2
ÁREA VERDE:	5.062,00 m2
ÁREA COMUNAL:	1.518,00 m2
ÁREA VERDE COMPENS.:	2.207,00 m2
ÁREA DE LOTE 96 (Área no urbanizable)*:	100.356,56 m2
ÁREA DE QUEBRADAS:	40.309,44 m2
ÁREA TOTAL PREDIO:	213.680,00 m2

* El lote No. 96 se ubica en suelo no urbanizable y le afecta la zonificación A6 (A25002-1.5), Uso principal: Áreas Naturales (PA), clasificación del Suelo: Suelo no urbanizable.

Artículo 2.- Aporte de Áreas Verdes y Área Comunal.- La Urbanización cumple con el área verde y comunal requerida por la normativa vigente.

Sin embargo, se deja un área verde de 2.207,00 m2 adicionales, en compensación del faltante de área en aquellas vías que no cumplen con la sección transversal que la normativa municipal exige. El urbanizador entregará esta área perfectamente aterrizada y con taludes protegidos.

La urbanización se desarrolla en el área que se encuentra dentro del límite urbano, por lo que el aporte de área verde y área comunal se lo hace en suelo urbano, razón por la cual no se considera el área no urbanizable del lote No. 96.

Sin embargo, si en el futuro se fracciona el lote 96, se deberá aportar con el área verde y comunal respectiva.

En tal virtud, los copropietarios de la Urbanización Montecarlo del Norte transfieren como aporte de área verde y área comunal, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la superficie de 8.787,00 m2, área que consta de tres cuerpos y está comprendida dentro de los siguientes linderos y dimensiones:



ORDENANZA No. 0111

ÁREA VERDE

UBICACIÓN: Sector San Miguel de Amagás del Inca, parroquia San Isidro.
REFERENCIA: 12211
SUPERFICIE: 5.062,00 m².
PENDIENTE: 35% aterrazado.

LINDEROS

NORTE: Lotes 89, 90, 91, 92, 93 y parte del 94 y calle principal en 142,24 m.
SUR: Propiedad del Arq. Efraín Riofrío (Lote No. 96) en 143,93 m.
ESTE: Área Comunal en 50,52 m.
OESTE: Área Verde compensada y lote 89 en 51,89 m.

ÁREA COMUNAL

UBICACIÓN: Sector San Miguel de Amagás del Inca, parroquia San Isidro.
REFERENCIA: 12211
SUPERFICIE: 1.518,00 m².
PENDIENTE: 35% aterrazado.

LINDEROS

NORTE: Calle principal en 20,37 m.
SUR: Propiedad del Arq. Efraín Riofrío (lote No. 96) en 39,68 m.
ESTE: Lote 88 y propiedad del Arq. Efraín Riofrío (lote No. 96) en 54,22 m.
OESTE: Área verde en 50,52 m.

ÁREA VERDE DE COMPENSACIÓN*

UBICACIÓN: Sector San Miguel de Amagás del Inca, parroquia San Isidro.
REFERENCIA: 12211
SUPERFICIE: 2.207,00 m²
PENDIENTE: 75%

LINDEROS:

NORTE: Calle Principal y lotes 94 y 95 en 51,12 m.



ORDENANZA No. 0111

SUR: Propiedad del Arq. Efraín Riofrío (lote No. 96) en 55,70 m.
ESTE: Área verde y lote 95 en 52,67 m.
OESTE: Propiedad del Arq. Efraín Riofrío (lote No. 96) en 59,20 m.

* Esta área se la entregará perfectamente aterrizada y con taludes protegidos.

Artículo 3.- De las Vías.- Las vías de la Urbanización tienen las siguientes secciones transversales:

- Calle de ingreso: 10,00 m de ancho
- Calle Principal: 15,00 m de ancho en el primer tramo, luego a partir de la calle B se reduce a 12,00 m de ancho y en el último tramo, a partir de la calle D, tiene 10,00 m de ancho.
- Calles A, C y D tiene 9,00 m de ancho.

Artículo 4.- Garantía para Ejecución de Obras.- La garantía a rendirse por los promotores de la Urbanización es de USD \$206.541,84 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, correspondiente al 34% de las obras de urbanización que faltan ejecutarse.

Artículo 5.- Plazo para la Ejecución de Obras.- Es obligación del urbanizador, en el plazo de 12 meses contados a partir de la notificación de la presente ordenanza, realizar las obras detalladas en el cronograma valorado de obras, conforme al plano que contiene la implantación del proyecto y que forma parte integrante de la presente Ordenanza, teniendo en cuenta que el proyecto aprobado consta de 96 lotes, y no de 70 como fue presentado en un inicio.

Artículo 6.- Del Control de Ejecución de las Obras.- La Administración Municipal Zona Eugenio Espejo realizará el control y seguimiento de la ejecución de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas.

Artículo 7.- Multa por retraso en la Ejecución de las Obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los copropietarios de la Urbanización 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



ORDENANZA No. **0111**

informes técnicos correspondientes, por incumplimiento de las obras de urbanización, y a su vez se notificará a la Dirección Financiera Tributaria para que emita el título de crédito respectivo y proceder a su cobro, incluso por la vía coactiva. De estas obras, los copropietarios del lote que se fracciona pagarán las contribuciones y mejoras de ley.

Artículo 8.- En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos o de existir reclamos de terceros afectados, el Concejo Metropolitano revocará la presente Ordenanza, bajo exclusiva responsabilidad de los propietarios y el 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.- El urbanizador se compromete, en el plazo de 60 días, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, a suscribir e inscribir la correspondiente escritura pública de transferencia de dominio de áreas verdes y comunal a favor del Municipio, así como la protocolización de la ordenanza, con todos sus documentos habilitantes, que aprueba la urbanización, caso contrario se recomendará dejar sin efecto esta urbanización, notificándose del particular al señor Comisario de la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, para que inicie las acciones legales pertinentes.

Artículo 10.- Se aclara que el área correspondiente al lote No. 37 se encuentra incluida en la presente habilitación de suelo para dar cumplimiento con lo dispuesto en la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de 23 de marzo de 2006, emitida por el Juez Vigésimo de lo Civil de Pichincha a favor de Galo Gualberto Chávez Montero, Ramiro Gonzalo Granda Salgado, Miriam Cecilia de los Ángeles Escobar Caicedo; y, María Floriza de Jesús Sánchez Galarza; y, al auto expedido por la Primera Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Superior de Justicia el 18 de diciembre de 2007.


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



ORDENANZA No. **0111**

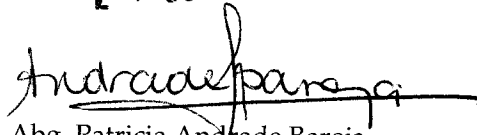
Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 7 de julio de 2011.


Sr. Jorge Albán Gómez
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO


Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL
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 23 de junio y 7 de julio de 2011.- Quito, **21 JUL 2011**


Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **28 JUL 2011**

EJECÚTESE:


Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **28 JUL 2011**
.- Distrito Metropolitano de Quito, **02 AGO 2011**


Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC