



ORDENANZA No. 0546

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. IC-O-2013-303, de 9 de septiembre de 2013; e, IC-O-2014-101, de 7 de abril de 2014, expedidos por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "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,** los literales a) y x) del artículo 57, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), respecto de las atribuciones del concejo municipal, establece: "*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, (...) 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 COOTAD establece el procedimiento para la emisión de ordenanzas municipales;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 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 control sobre el mismo;
- Que,** el artículo 68 de la ordenanza metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, reformada mediante ordenanza No. 432, sancionada el 20 de septiembre de 2013, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, establece: "*(...) 1. La habilitación del suelo es el proceso técnico de división del suelo, para lograr a*

## ORDENANZA No. 0546

*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 Libro y en el PUOS. (...)*”;

- Que,** los numerales 1 y 2 del artículo 69 de la referida ordenanza establecen: “(...) 1. Los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad el fraccionamiento la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito calificadas exclusivamente como suelo urbano 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. 2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del PMOT ni las determinaciones normativas sobre ordenación, uso y ocupación del suelo y edificación; deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicio y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad. (...)”;
- Que,** el literal a) del numeral 3 del artículo 69 del mismo cuerpo normativo, señala: “(...) 3. Las urbanizaciones pueden ser: a) Urbanizaciones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con informe favorable de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, (...)”;
- Que,** la Urbanización de la Cooperativa de Vivienda Simón Bolívar de Vista Hermosa cumple con el porcentaje de área verde y comunal previsto en el artículo 77, numeral 1, literal b) de la ordenanza metropolitana No. 172, con un total de 12.966,88 m<sup>2</sup>, equivalentes al 13,06% del área útil;
- Que,** mediante oficio No. 1871 de 28 de marzo de 2012, la Dirección Metropolitana de Catastro remite los datos técnicos de las áreas verde, comunal y de protección del río de la referida urbanización;
- Que,** mediante oficio No. STHV-GT-2366 de 11 de junio de 2012, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite informe técnico favorable para la aprobación de la referida urbanización; y,





ORDENANZA No. 0546

Que, mediante informe de la inspección conjunta realizada por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial el 30 de mayo de 2013, se recomienda la aprobación de la Urbanización de la Cooperativa de Vivienda Simón Bolívar de Vista Hermosa.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en el artículo 240 y artículo 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador; 57, literales a), d) y x) y 87, literales a), d) y v) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE RIGE A LA URBANIZACIÓN DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA SIMÓN BOLÍVAR DE VISTA HERMOSA, UBICADA EN EL SECTOR LA VICTORIA, PARROQUIA AMAGUAÑA

**Artículo 1.- Antecedentes.-** La Urbanización de la Cooperativa de Vivienda Simón Bolívar de Vista Hermosa, ubicada en el sector La Victoria, parroquia Amaguaña, se implanta en el predio No. 5551080, de conformidad a las siguientes especificaciones técnicas:

**Propietarios:** Cooperativa de Vivienda Simón Bolívar de Vista Hermosa

**Predio:** 5551080

**Clave Catastral:** 23906-02-001

**Ubicación:** Calle César Chiriboga

**Sector/Barrio:** La Victoria

**Parroquia:** Amaguaña

**Área total del terreno:** 14.7751,33 m<sup>2</sup>.

**Linderos:**

**Norte:** 614,05 m. con Cooperativa de Vivienda González Suárez y Río San Pedro.

**Sur:** 826,35 m. con Hacienda Vista Hermosa y Río San Pedro.

**Este:** 443,34 m. con Cooperativa de Vivienda González Suárez.

ORDENANZA No. 0546

**Oeste:** 387,70 m. con Hacienda Vista Hermosa y Río San Pedro.

**Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-** De conformidad con los planos que forman parte integrante de la presente ordenanza, y según lo determinado en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) No. 461770 de 24 de octubre de 2013, expedido por Administración Zona Valle de Los Chillos, la Urbanización de la Cooperativa de Vivienda Simón Bolívar de Vista Hermosa tiene las siguientes especificaciones técnicas:

<b>Zonificación:</b>	A37 (A1002-35 (VU)) y A31 (PQ)
<b>Uso de suelo:</b>	Agrícola Residencial (AR) y Protección de Quebrada (PQ)
<b>Número de lotes:</b>	88
<b>Área útil de lotes:</b>	99.265,74 m <sup>2</sup>
<b>Área de vías:</b>	16.801,75 m <sup>2</sup>
<b>Área verde comunal:</b>	12.966,88 m <sup>2</sup>
<b>Área de protección río:</b>	18.716,96 m <sup>2</sup>
<b>Área total predio:</b>	147.751,33 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 88, signados del cuatro (4) al noventa y uno (91), cuyo detalle es el que consta en el plano que forma parte integrante de la presente ordenanza.

**Artículo 3.- Del área verde y comunal.-** El área verde y comunal de la Urbanización de la Cooperativa de Vivienda Simón Bolívar de Vista Hermosa tiene las siguientes especificaciones técnicas:

<b>Área verde:</b>	
<b>Ubicación:</b>	Sector La Victoria, parroquia Amaguaña.
<b>Referencia:</b>	Hoja Catastral 23906
<b>Superficie:</b>	9.997,89 m <sup>2</sup>
<b>Pendiente:</b>	8%



ORDENANZA No. 0546

**Linderos:**

- Norte:** Área de Protección del Río San Pedro en 255,50 m.  
**Sur:** Calle C en 146,53 m, lote No. 4 en 56,60 m y Hacienda Vista Hermosa en 58,97 m.  
**Este:** Área Comunal en 33,65 m.  
**Oeste:** Área de Protección del Río San Pedro en 85,89 m.

**Área comunal:**

- Ubicación:** Sector La Victoria, parroquia Amaguaña  
**Referencia:** Hoja Catastral 23906  
**Superficie:** 2968,99 m<sup>2</sup>  
**Pendiente:** 8%

**Linderos:**

- Norte:** Cooperativa de Vivienda González Suárez en parte y otra área de protección del Río San Pedro en 64,04 m.  
**Sur:** Calle C en 72,55 m.  
**Este:** Lote No. 91 en 47,43 m.  
**Oeste:** Área Verde en 33,65 m.

Las obras a ejecutarse en el área comunal son las siguientes:

1. Juegos infantiles;
2. Cancha de Fútbol; y,
3. Encespado y arborización.

Es obligación del urbanizador el desarrollo de los espacios verdes conjuntamente con la entrega de las obras de urbanización, así como el mantenimiento de dichos espacios por parte de los moradores.

ORDENANZA No. 0546

**Artículo 4.- Área de protección del río.-** El área de protección del río tiene las siguientes especificaciones técnicas:

**Ubicación:** Sector La Victoria, parroquia Amaguaña

**Referencia:** Hoja Catastral 23906

**Superficie:** 18.716,96 m<sup>2</sup>

**Pendiente:** 2%

**Linderos:**

**Norte:** Río San Pedro en 334,04 m.

**Sur:** En parte Área Verde en 255,50 m. y en otra Área Comunal en 10,51 m.

**Este:** Cooperativa de Vivienda González Suárez en 60,23 m.

**Oeste:** Río San Pedro en 99,59 m.

**Artículo 5.- De las vías.-** La Urbanización de la Cooperativa de Vivienda Simón Bolívar de Vista Hermosa, presenta un sistema vial de uso público consolidado con una ejecución total de sus obras de infraestructura, razón por la cual los anchos de vías y pasajes se sujetarán al plano aprobatorio, adjunto a la presente ordenanza.

Las vías principales de la Urbanización de la Cooperativa de Vivienda Simón Bolívar de Vista Hermosa tienen un ancho variable, entre 13,06 m y 10,03 m; y, las vías secundarias 10 m. de sección transversal.

**Artículo 6.- Obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en la Urbanización de la Cooperativa de Vivienda Simón Bolívar de Vista Hermosa son las siguientes:

-Replanteo de lotes, ejes viales y nivelación;

-Apertura de calles (completo);

-Bordillos y aceras;

-Alcantarillado;





ORDENANZA No. 0546

-Agua potable (completo);

-Adoquinado; y,

-Energía eléctrica (completado).

**Artículo 7.- Plazo de la ejecución de las obras.-** De acuerdo al cronograma valorado de obras, constante en el plano aprobatorio que forma parte integrante de la presente ordenanza, el plazo para la ejecución de las obras de urbanización es de un año, contado a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza.

**Artículo 8.- Garantía para la ejecución de las obras.-** Los urbanizadores otorgarán una garantía bancaria por el monto correspondiente a las obras de urbanización pendientes de ejecución, para lo cual la Administración Zonal Valle de Los Chillos determinará el monto de las obras no ejecutadas.

**Artículo 9.- Planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de la Cooperativa de Vivienda Simón Bolívar de Vista Hermosa, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en planos, datos, documentos o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad de los directivos de la Cooperativa de Vivienda Simón Bolívar de Vista Hermosa.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano que se aprueba, siendo en el futuro indivisibles.

**Artículo 10.- Entrega de escrituras individuales.-** En el plazo máximo de un año contado a partir de la sanción de la presente ordenanza, los representantes de la Cooperativa de Vivienda Simón Bolívar de Vista Hermosa debe entregar escrituras individuales a cada uno de los socios de la Cooperativa, bajo responsabilidad civil y penal de los dirigentes en caso de incumplimiento.

**Artículo 11.- Del control de ejecución de las obras.-** La Agencia Metropolitana de Control se responsabiliza del seguimiento en la ejecución de las obras pendientes de ejecución de la urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual existirá un informe técnico semestral. Su informe favorable final será indispensable para levantar la garantía.

ORDENANZA No. 0546

**Artículo 12.- Multa por retraso en ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de la Cooperativa de Vivienda Simón Bolívar de Vista Hermosa, éste pagará a la Municipalidad en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas.

De persistir el incumplimiento, el Municipio podrá ejecutar las obras, cuyo costo estará a cargo de todos los propietarios de los lotes de la urbanización, además de un recargo del 30%.

Emitidos los informes correspondientes, estableciendo la multa por incumplimiento de las obras de urbanización, se notificará a la Dirección Metropolitana Financiera para que emita el título de crédito respectivo y proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

**Artículo 13.- Escritura y registro.-** La Cooperativa de Vivienda Simón Bolívar de Vista Hermosa se compromete en el plazo de sesenta (60) días, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, a elevar a escritura pública la misma e inscribirla en el Registro de la Propiedad, con todos los documentos habilitantes; caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Comisaría de la Administración Zonal correspondiente, para que inicie las acciones pertinentes.

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

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 24 de abril de 2014.

  
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 30 de enero y 24 de abril de 2014.- Quito, **25 ABR 2014**

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO





ORDENANZA No. 0546

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,  
28 ABR 2014

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 ABR 2014  
.- Distrito Metropolitano de Quito, 29 ABR 2014

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

DSCS