



## ORDENANZA No. 0190

### 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.

El numeral 1 del artículo... (69) de la Ordenanza Metropolitana 172, 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 señor David Mesías Vaca Albán, en calidad de Presidente del Comité Promejoras Barrio "Vista Hermosa de Monjas", solicita se continúe con lo que corresponda con el fin de obtener la aprobación de la urbanización de Interés Social "Comité Promejoras Vista Hermosa" a desarrollarse en el predio No. 372495 con clave catastral No. 20006-06-001, ubicado en el en sector Monjas, parroquia Puengasí 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 pobre y desposeída del país que no cuentan con vivienda propia.

Mediante oficio No. 0721, de 14 de febrero de 2017, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite informe



## ORDENANZA No. 0190

técnico favorable para la aprobación de la Urbanización de Interés Social "Comité Promejoras Vista Hermosa".

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No. IC-O-2017-176, de 10 de julio de 2017, 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 literal c) del artículo 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prevé 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 x) del artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del mismo Código 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, (...) 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 Ibidem establece el procedimiento para la emisión de ordenanzas municipales;



## ORDENANZA No. 0190

- Que,** el artículo 2, numeral 1 de la Ley de Régimen para el 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 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 numeral 1 del artículo... (69) de la Ordenanza Metropolitana 172, que 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 artículo 36, letra a) de la Ordenanza Metropolitana No. 156, 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,** la Ordenanza Metropolitana No. 0156 reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0433, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, Art. 33, Numeral 3, determina: *"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."*; y,
- Que,** la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha emitido el informe técnico constante en oficio No. 0721, de 14 de febrero de 2017.



ORDENANZA No. 0190

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numerales 1 y 2 de Constitución de la República; 54 y 84 literal c), 57 literales a), x), 87 literales a) y v) 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; 36 de la Ordenanza Metropolitana No. 156; y, 69 de la Ordenanza Metropolitana 172.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL "COMITÉ PRO MEJORAS VISTA HERMOSA"

Artículo 1.- La Urbanización de Interés Social "Comité Pro Mejoras Vista Hermosa", se registrá por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

Propietarios:	Comité Promejoras Barrio "Vista Hermosa de Monjas"
No. Predio:	372495
Clave catastral:	20006-06-001
Sector/Barrio:	Sector Monjas
Parroquia:	Puengasí
Área total del terreno:	18.162,00 m <sup>2</sup>
Linderos:	
Norte:	150,00 m. con quebradilla
Sur:	98,00 m. con quebradilla
Este:	70,70 m. con Barrio El Guabo
Oeste:	172,00 m. con Río Machángara
Responsable técnico:	
Nombre:	Arq. Óscar Toscano Méndez
Licencia municipal:	AM-2997
Certificado registro CONESUP:	1005-09-907617
Especificaciones Técnicas:	<i>ed</i>



## ORDENANZA No. 0190

<b>Zonificación:</b>	D3 (D203-80), y A31(PQ)
<b>Uso de suelo:</b>	Residencial urbano 1 (RU1) y Protección Ecológica/Áreas Naturales (PQ)
<b>No. de lotes:</b>	14
<b>Área útil de lotes:</b>	2.643,92 m <sup>2</sup>
<b>Área de vías proyectadas:</b>	2.222,25 m <sup>2</sup>
<b>Área verde comunal:</b>	464,05 m <sup>2</sup>
<b>Área de protección de quebrada:</b>	2.719,40 m <sup>2</sup>
<b>Área de protección de río:</b>	10.112,38 m <sup>2</sup>
<b>Área total predio:</b>	18.162,00 m <sup>2</sup>

**Artículo 2.- Aporte de áreas verde y equipamiento.-** La urbanización cumple con el área verde y equipamiento público a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la superficie de 464,05 m<sup>2</sup>, de acuerdo al Informe Técnico constante en el oficio No. 0001287, de 5 de febrero de 2014, de la Dirección Metropolitana de Catastro, área que tienen los siguientes datos:

**Área verde comunal:**

**Ubicación:** Calle "2" de la urbanización

**Referencia:** Hoja Catastral 20006

**Superficie:** 464,05 m<sup>2</sup>

**Pendiente:** 10°

**Linderos:**

**Norte:** Calle "2" en 25,35 m.

**Sur:** Faja de protección en 23,35 m.

**Este:** Prolongación calle S/N en 15,80 m.

**Oeste:** Faja de protección en 7,20 m y 9,70 m.

**Artículo 3.- De las vías.-** Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el Cuadro No. 1 del Anexo Único de la Ordenanza No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ. *aj*



## ORDENANZA No. 0190

**Artículo 4.- Garantía para ejecución de obras.-** La Ordenanza Metropolitana No. 0156, reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0433, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, artículo 33, Numeral 3, determina: *“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.”*

Mediante Acta No. 01-STHV-EPMMOP-2015, de 17 de abril de 2015, se establece que el valor por metro cuadrado para la ejecución de obras en urbanizaciones se obtiene de la suma del costo por metro cuadrado de vía e infraestructura proyectada, más el 15% de este valor para la ejecución de obras en las áreas verdes y comunales; y, de acuerdo al oficio No. 4011-CG-SG-005797, de 28 de noviembre de 2016, y memorando No. 284-LCPP, de 16 de noviembre de 2016, de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), se establece en USD 46,63 (cuarenta y tres con 63/100 dólares americanos) el costo unitario del metro cuadrado de vías (incluye obras de infraestructura) en urbanizaciones.

En base a lo expuesto, el valor de las obras de la Urbanización de Interés Social “Comité Pro Mejoras Vista Hermosa”, es de USD. 119.167,05 (ciento diecinueve mil ciento sesenta y siete con 05/100, dólares americanos), en tal razón para garantizar dichas obras quedan gravados todos los lotes con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la cual subsistirá hasta la ejecución de la totalidad de las obras.

**Artículo 5.- Plazo para la ejecución de las obras.-** De acuerdo al cronograma valorado de obras constante en el plano que contiene la implantación del proyecto el plazo para la ejecución de las obras de urbanización es de 3 años, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza.

De las obras de urbanización, se deberá 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 Centro “Manuela Sáenz” 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



ORDENANZA No. 0190

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.-** En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en planos, datos, documentos o de existir reclamos de terceros afectados, o de no presentar la garantía para la 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.-** Los urbanizadores se comprometen en el plazo de 180 días, contados a partir de la notificación con la presente Ordenanza, a protocolizarla con todos 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.

**Disposición Final.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 16 de noviembre de 2017.

Abg. Eduardo Del Pozo  
Primer Vicepresidente del Concejo  
Metropolitano de Quito

Abg. Jaime Morán Paredes  
Secretario General del Concejo  
Metropolitano de Quito (S)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN



**ORDENANZA No. 0190**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 19 de octubre y 16 de noviembre de 2017.- Quito, **24 NOV. 2017**

Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito, **04 DIC. 2017**

**EJECÚTESE:**

Dr. Mauricio Rodas Espinel

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **04 DIC. 2017**  
.- Distrito Metropolitano de Quito, **04 DIC. 2017**

Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

JMP