



EL I. CONCEJO MUNICIPAL DE QUITO

SECRETARIA GENERAL

Ordenanza N° 2865

En uso de sus atribuciones legales,

DECRETA:

LA SIGUIENTE ORDENANZA TIPO DE URBANIZACIONES URBANIZACION NUEVA AURORA

Art. 1 — Facúltase a COMPANIA INMOJESCA S.A. propietario del inmueble ubicado en la parroquia de CHILLOGALLO del Cantón Quito y comprendido dentro de los siguientes linderos: Sector Guamaní.

Norte: Propiedades particulares ;

Sur: Calle existente y otros propietarios ;

Este: Barrio Guamaní y Carretera Panamericana Sur;

Oeste: Proyecto Autopista Quito Alóag Jambellí.

Representado legalmente para los efectos jurídicos que se originan por esta Ordenanza por Sr. Jesús Castro Rivera quien fija su domicilio en Quito, pasaje Ed. Batallas y Av 6 de Dcl que en adelante se denominará "El Urbanizador" para que urbanice de conformidad con la presente ordenanza y con sujeción a las disposiciones legales pertinentes, el predio anteriormente especificado.

Art. 2.— El inmueble cuya Urbanización ha sido solicitada tiene una superficie de 725.290 m2 metros cuadrados y fue adquirido en la forma que se determina en los títulos adquisitivos de dominio siguiente:

1. Escritura Compra-Venta otorgado por Compañía Anónima Agropecuaria a favor de Compañía Inmojesca S.A. de marzo de 1990 Notaría Vigésima Quinta -Dr. Jorge Marchán.

Que se agregan a esta Ordenanza como documentos habilitantes y que constarán como tales, cuando esta Ordenanza se eleve a Escritura Pública. El inmueble ya indicado se encuentra a la fecha libre de todo gravamen que limita su dominio y goce, como se justifica con la certificación que confiere el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Quito, que se adjunta y que se agregará como documento habilitante en el momento en que se eleve la presente Ordenanza a Escritura Pública.

Art. 3.— La urbanización que se aprueba se llevará a cabo con sujeción estricta a los planos debidamente sellados por la Dirección de Planificación que tiene la clave N° 1114 y 3010-DP y que se protocolizará en una de las Notarías Públicas del Cantón Quito, para los efectos legales; y de conformidad además con las especificaciones técnicas determinadas por el Departamento de Planificación y por las Empresas: Eléctrica, de Alcantarillado, de Agua Potable y el I.E.T.E.L.

La Urbanización se denominará NUEVA AURORA y está conformada por el siguiente N° 2.436 de lotes.

Art. 4.— Los planos y todos los datos constantes en el Proyecto son de exclusiva responsabilidad del proyectista y del urbanizador del predio y presupone la utilización exclusiva de terrenos del urbanizador.

Art. 5.— Las obras de urbanización deberán ser ejecutadas por cuenta del urbanizador del predio, bajo su exclusiva responsabilidad y dentro de los plazos previstos.

Art. 6.— La I. Municipalidad no exonerará ninguna tasa, contribución o derecho que se origine por la presente Ordenanza, salvo las que determine en forma expresa la Ley.

Será obligación del urbanizador pagar dichos valores dentro de los plazos previstos.

DEL CONTROL

Art. 7.— La urbanización deberá iniciarse y ejecutarse bajo las siguientes normas:

- 1.- El urbanizador tiene el plazo de 180 días a partir de la fecha de sanción de la Ordenanza para elevar a Escritura Pública la misma, entregar 10 copias debidamente inscritas a Sindicatura, comunicar a la Dirección de Obras Públicas la iniciación de las obras de urbanización y entregar las garantías que establezcan las Ordenanzas correspondientes.
- 2.- Cumplido el plazo de 180 días, si el urbanizador no ha cumplido con lo estipulado en el numeral anterior se suspende la vigencia de la Ordenanza.
- 3.- El levantamiento de dicha suspensión podrá ser autorizado por Sindicatura Municipal previo informe favorable de la Dirección de Planificación, siempre, y cuando el urbanizador lo solicite dentro de los 360 días posteriores a la fecha de sanción de la Ordenanza. Transcurrido este lapso quedará derogada automáticamente la Ordenanza.
- 4.- Prohíbese todo trabajo de obras de urbanización hasta tanto no se cumpla con lo dispuesto en los numerales 1 y 3, en su caso, del presente artículo.

Art. 8.— Como normas especiales el urbanizador se compromete a observar todas y cada una de las regulaciones pertinentes emitidas por la Municipalidad y por cada una de las Empresas encargadas de la dotación de servicios.

Art. 9.— El urbanizador debe ejecutar las siguientes obras:

- a) Movimiento de tierras, apertura de calles, hasta la subrasante de vías y pasajes.
- b) Todas las calles y pasajes de la urbanización serán pavimentadas:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx			
Asfaltadas	Adoquinadas	Empedradas

Conforme las regulaciones especiales aprobadas por la Dirección de Planificación y su ejecución controlará la Dirección de Obras Públicas.

- c) Construcción de bordillos y aceras. Estos trabajos se sujetarán a los planos aprobados por la I. Municipalidad.
- d) El urbanizador ejecutará la canalización de todas las vías y su conexión al sistema general de alcantarillado de la Ciudad o al sistema de evacuación y/o tratamiento aprobado por la Empresa Municipal de Alcantarillado; así como las conexiones domiciliarias que terminarán en una caja de revisión, inmediatamente detrás de la Línea de Fábrica. Instalará los canales de revisión en las vías de lugares proyectados y se sujetará a las especificaciones de la EMA y los planos Nros. 397-F..... aprobados por la Empresa. El urbanizador tendrá la obligación de utilizar las tuberías y suministros para las instalaciones, adquiridas ya sea en la EMA o en fábricas que los produzcan con normas de dicha Empresa, en cuyo caso se necesitará presentar el visto bueno de la misma. El urbanizador contribuirá para la construcción del colector o colectores que haya hecho o acordare hacer la I. Municipalidad para recoger las aguas lluvias y servidas de la urbanización, con la suma que fije la EMA, previa mente a la iniciación de los trabajos.
- e) La instalación de la red de agua potable se realizará de acuerdo a los planos N° 1035-DI-87 aprobados por la Empresa Municipal de Agua Potable y bajo normas y especificaciones de la misma. Cuando la red haya sido recibida por la Empresa de Agua Potable el urbanizador contratará con ésta la instalación de las respectivas conexiones domiciliarias para los lotes y para los espacios designados a uso comunitario.

El suministro del servicio de agua potable lo hará la EMAP-Q, previo el pago de los derechos que establezca la Empresa.

Al momento de la recepción de las obras por parte de la Empresa, el urbanizador cancelará en la EMAP-Q, los valores correspondientes a contribuciones reglamentarias y a planos con el detalle de ubicación real de la red de distribución y de cada intersección. El lavado, desinfección y pruebas de tubería correrán a cargo de la Empresa y su costo señalará la misma. En igual forma, deberá cancelar el valor de las tuberías instaladas por la EMAP-Q, en las calles y terrenos de la urbanización y el costo de la o las interconexiones de la nueva red de distribución a las redes de la EMAP-Q. Los costos arriba señalados en ningún caso podrán ser exonerados de pago.

Art. 10.— Las instalaciones de la red telefónica se llevarán a cabo con sujeción a los planos aprobados por IETEL Nros. U-87-027..... y de acuerdo a los reglamentos de dicho Instituto.

Art. 11.— La instalación de la red eléctrica para los servicios públicos y privados se realizarán con sujeción a los planos aprobados por la Empresa Eléctrica Quito S. A. Nros. PPU-072-A-87..... y de acuerdo a los reglamentos de dicha Empresa.

CAPITULO III

DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS Y SU ENTREGA A LA MUNICIPALIDAD

Art. 12.— Las obras de urbanización autorizadas mediante la presente Ordenanza se iniciarán, ejecutarán y entregarán a la I. Municipalidad, dentro de los plazos contemplados en las Regulaciones Especiales, que han sido aprobados por la Dirección de Planificación mediante oficio N° 1114 y 3010-DP del enero 30 y 8 abril/91..... y que formarán parte de esta Ordenanza. 2

dad del Cantón Quito, el dominio de los inmuebles que han sido destinados para parques recreacionales y para equipamiento comunal de la urbanización, cuyos linderos y superficies se detallan a continuación:

La I. Municipalidad por intermedio de sus representantes legales acepta la transferencia de dominio de las áreas antes mencionadas, cuyo uso no podrá ser cambiado en el futuro.

Art. 14.— El urbanizador se compromete a colocar como requisito previo a la recepción definitiva de obras, por su cuenta el número de rótulos que indique la Dirección de Avalúos y Catastros, con la leyenda **PARQUES RECREACIONALES PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD** en los inmuebles que tienen este destino.

Art. 15.— Las instalaciones de calzadas de vías y de aceras y de pasajes peatonales, de agua potable, canalización, de energía eléctrica e instalaciones telefónicas pasarán a ser de propiedad municipal y de las Empresas correspondientes, desde la fecha en que se perfeccione el acta de entrega - recepción definitiva de las mencionadas obras.

Art. 16.— La entrega de las obras de urbanización a la Municipalidad se operará de la siguiente manera:

- 1.- El Urbanizador obtendrá en las Empresas: Agua Potable, Alcantarillado, Teléfonos y Empresa Eléctrica, las actas de recepción definitiva de las redes respectivas.
- 2.- Con estas actas, tramitará en la Dirección de Obras Públicas Municipales la recepción definitiva de las obras urbanísticas previstas en esta Ordenanza y el correspondiente permiso de habitabilidad.

Con el permiso de habitabilidad y el informe de Sindicatura, la Comisión de Obras Públicas podrá solicitar al señor Alcalde el levantamiento de garantías.

Art. 17.— Si por cualquier causa no se llegare a ejecutar el equipamiento Comunal del Parque Recreacional, la Municipalidad mantendrá el inmueble o los inmuebles destinados para este objeto sin cambiar de destino, en orden de precautelar el cumplimiento de la Ley y los intereses de los habitantes de la Urbanización.

Art. 18.— Si las obras de urbanización no se ejecutaren, terminaren y entregaren a la Municipalidad dentro del plazo establecido en esta Ordenanza, la Municipalidad hará efectiva la garantía entregada por el urbanizador por dichas obras, inmediatamente después de vencido el plazo.

Art. 19.— El Urbanizador una vez ejecutadas todas las obras que se menciona en el Art. 15 de esta Ordenanza y previa la suscripción del acta entrega - recepción definitiva con la I. Municipalidad, entregará a la Dirección de Avalúos y Catastros los documentos probatorios de los gastos ejecutados detallando el valor invertido en obras que benefician a terrenos de terceras personas, colindantes con el terreno urbanizado.

C A P I T U L O I V

NORMAS RELATIVAS A LA UTILIZACION DEL SUELO EN LOS LOTES RESULTANTES DE LA URBANIZACION

Art. 20.— Los lotes de la urbanización no podrán ser subdivididos en lotes de menor tamaño a los estipulados en el cuadro de zonificación vigente del Cantón, ni aún a título de particiones sucesorias. Esta condición constará en todos los instrumentos públicos por los cuales se verifique el traspaso de dominio en cualquier tiempo.

Art. 21.— Se prohíbe la ejecución de construcciones de tipo provisional antes de la terminación de las obras de urbanización, a excepción de aquellas que sirvan para bodegas y campamentos de los constructores de la Urbanización, las que tendrán que ser derrocadas al término de las obras de urbanización.

La Dirección de Obras Públicas, no otorgará certificaciones de la Línea de Fábrica, hasta tanto no se haya aprobado la Ordenanza respectiva de la Urbanización y que se mantenga en vigencia.

C A P I T U L O V

DE LAS GARANTIAS

Art. 22.— El urbanizador para responder por la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización contempladas en esta Ordenanza en el plazo estipulado, ofrece a la I. Municipalidad primera, especial y preferente hipoteca sobre los siguientes lotes de la urbanización
HIPOTECA TODOS LOS LOTES PARES NO CONSTRUIDOS DE LA URBANIZACION

~~y/o garantía bancaria equivalente al valor de las obras autorizadas por la presente ordenanza~~

Art. 23.— La garantía de ejecución de las obras de urbanización indicada en el artículo anterior que ofrece el urbanizador a la I. Municipalidad se mantendrá vigente hasta cuando se cumpla con todas las obras urbanísticas que se faculta por la presente ordenanza y sean recibidas por la I. Municipalidad en la forma establecida en el capítulo tercero. Cualquier modificación de esta garantía deberá tramitarse en forma obligatoria, mediante ordenanza, previos los informes técnicos de la Dirección de Obras Públicas Municipales y siempre que el urbanizador no haya incurrido en retardo en la ejecución de las obras.

DEL PLAZO PARA LA ENTREGA DE OBRAS

Art. 24.— El plazo para la ejecución total y entrega de las obras de urbanización a la I. Municipalidad será de 48 meses contados desde la fecha en que se eleva a escritura pública la presente Ordenanza.

Si por causas debidamente justificadas, a juicio del Departamento de Obras Públicas y las Empresas respectivas, el urbanizador no cumpliera con esta obligación, podrá solicitar al I. Concejo que se amplie el plazo hasta por el 50% del previsto y por una sola vez.

En casos de excepción por fuerza mayor el I. Concejo podrá autorizar una nueva ampliación del plazo previo informe favorable de la Comisión de Obras Públicas.

En caso de mora injustificada o que exceda al plazo ampliatorio, la I. Municipalidad impondrá al urbanizador una multa diaria no reembolsable, equivalente al UNO POR MIL diario del presupuesto de OBRA FALTANTE a la fecha concedida, la misma que será recaudada por el Tesorero Municipal por la vía coactiva.

Concluido que fuera el plazo original o ampliatorio para la terminación y entrega a la I. Municipalidad de las obras de urbanización y si el urbanizador no hubiere cumplido con las obligaciones dimanadas de esta Ordenanza, la Tesorería Municipal hará efectiva las garantías rendidas o en su defecto expedirá los respectivos Títulos de Crédito equivalentes al valor de las planillas de trabajos que faltan con el recargo del 25% y ejercerá la acción coactiva para realizar esta recaudación. Con la suma recaudada la Municipalidad procederá por Administración Directa o por contrato a terminar la Urbanización.

CAPITULO VII

DE LAS SANCIONES

Art. 25.— subdivisión de hecho de cualquiera de los lotes pertenecientes a esta Urbanización, no será reconocida por la I. Municipalidad.

Art. 26.— La alteración o la suplantación de los planos, perfiles, memoria técnica o cualquier otro documento que sirve para aprobar el proyecto definitivo a la Urbanización, será sancionada con la inmediata revocatoria de esta Ordenanza. Los responsables de la infracción serán sancionados por las Leyes Penales, para lo cual se iniciarán las acciones legales CORRESPONDIENTES.

Art. 27.— Si el urbanizador iniciare los trabajos sin sujetarse a las normas, especificaciones y Regulaciones Especiales de esta Ordenanza la Municipalidad podrá ordenar la suspensión de las obras y los trabajos continuarán en la forma que ordene la I. Municipalidad.

Art. 28.— Si el urbanizador o la persona que ejecute las obras de urbanización, impidiera el control o fiscalización que deben realizar los señores Gerente de las Empresas, Directores Departamentales o sus Delegados, la I. Municipalidad ordenará la suspensión inmediata de las obras en el estado en que se encuentren e impondrá al urbanizador una multa cuyo valor lo determinará la Dirección de Obras Públicas, por el valor equivalente al 1% del presupuesto de la Urbanización, la primera vez y si hay reincidencia, la Comisión de Obras Públicas solicitará al I. Concejo la derogatoria de la Ordenanza.

Art. 29.— El urbanizador está en la obligación de comunicar por escrito a la Dirección de Obras Públicas Municipales cualquier cambio de domicilio, al representante legal o de la persona natural o jurídica que ejecute las obras de urbanización.

Art. 30.— La Municipalidad se reserva el derecho de designar de la urbanización, todas sus calles, parques, pasajes y más lugares de uso público con los nombres que estime conveniente la Comisión de Planificación y Nomenclatura.

El urbanizador pagará en Tesorería Municipal el valor de las placas de nomenclatura que deban ser colocadas en los sitios públicos.

Art. 31.— Forman parte integrante de la presente Ordenanza las regulaciones especiales emitidas para la urbanización por la Dirección de Planificación y aprobadas por la Comisión de Planificación mediante Informe N° IC-91-199 y que se insertará en esta Ordenanza a continuación de las presentes disposiciones.

~~Art. 32.— Con la sanción de la presente Ordenanza se deroga la Ordenanza Tipo de Urbanización N° 1185.~~

REGULACIONES ESPECIALES

Expediente No. 364 del 23 de enero de 1991

Propietario: Compañía Inmojesca S.A.

Ubicación: Km aproximado 9, Panamericana Sur, sector Guamaní, Parroquia Chilligallo.

Linderos: Norte: propiedades particulares; Sur: calle existente y otros propietarios; Este: barrio Guamaní y carretera Panamericana Sur; Oeste: proyecto Autopista Quito Alóag Jambelí.

Representante legal: Sr. Jesús Castro Rivera.

Profesional Responsable: Sr. Arq. Hugo Recalde V

4
Z

Domicilio: Pasaje Eduardo Batallas y Avda. 6 de Diciembre

Superficie total del predio: 725.290 m².

Número de lotes: 2.436.

a ejecutarse:

Calles con pavimento asfáltico, en todas las calles de la urbanización.

Planos de EMA aprobados bajo informe No. 397-E de 18-6-87;

Planos de EMAP aprobados bajo informe No. 1035-DT-87 del 9-9-87;

Planos de IETEL aprobados bajo informe No. U-87-027 de 3-4-87;

Planos de E.E.Q., aprobados bajo informe No. PPU-072-A/87 del 25-8-87.

Garantía de obras de urbanización:

-Se hipoteca todos los lotes pares no construidos de la Urbanización, de acuerdo a la lista presentada por la Inmobiliaria Inmojesca S.A., que forma parte de esta Ordenanza.

Plazo de Ejecución de Obras: 48 meses a partir de la inscripción de la ordenanza respectiva.

Zonificación R5 (vivienda bifamiliar pareada).

La construcción de las nuevas viviendas, contará obligatoriamente con el plano estructural.

Area comunal compuesta de: Un cuerpo, ubicado entre los siguientes linderos:

Norte: lotes números: 567 con 20.00 m., 1202 y 1203 en 10.00 m cada uno, pasaje peatonal en 6.00 m., desde el lote No. 1204 hasta el 1222 en 10.00 m, cada uno (190.00 metros), calle L en 20.00 m., lotes desde el 1225 al 1237 en 10.00 m, cada uno (130.00 m).

Sur: Lote No. 566 en 20.00 m, lotes desde el 1197 hasta el 1191 en 10.00 m, cada uno (70.00 m), calle J en 10.00 m, lotes desde el No. 1189 hasta el 1178 en 10.00 m, cada uno (120.00 m.), calle J en 60.00 m., lotes desde el 1171 al 1161 en 10.00 m, cada uno (105,00 m.).

Este: Lotes No. 1176, 1177, 564, 565 y 566 en 10.00 metros cada uno (50.00 m), calle I en 60,00, lotes Nos. 567, 568, 649, 1223 y 1224 en 10.00 m, cada uno (50.00m).

Oeste: Vía I.M.Q. con 160.00 m.

Cuya superficie es de 64.532,50m, que deberán entregarse a la Municipalidad, mediante escritura pública, con el siguiente equipamiento:

1. parque infantil
- 2 canchas de uso múltiple
- 1 cancha de indorfútbol
- 1 retén policial
- 1 dispensario médico.

Se incorporan también como áreas comunales todas las superficies que constan en los planos como parte de equipamiento comunal, de acuerdo al detalle que consta en el cuadro general, así como aquellas áreas producto de afectaciones y regularizaciones municipales.

El mantenimiento del equipamiento anteriormente indicado, será de responsabilidad de los moradores del nuevo barrio.

En el eventual caso de que el MDP, no construyera la autopista, la franja de terreno resultante, tendrá como uso exclusivo el de espacio verde del sector, no pudiendo ser urbanizado.

...

Por la presente ordenanza esta urbanización entra a formar parte del área urbana, para efectos de catastro y tributación.

El proyecto aprobado presupone la exclusiva ocupación de terrenos propios así como los datos, planos y documentos son de exclusiva responsabilidad del urbanizador, en el eventual caso de reclamos de terceros afectados la solución al problema será de exclusiva responsabilidad del urbanizador así mismo en caso de comprobarse falsedad en documentos y/o planos, el trámite se nulificará automáticamente.

Pagará las contribuciones que de acuerdo a la Ley fija el Colegio de Arquitectos.

El urbanizador no podrá realizar ningún trabajo mientras esta ordenanza no sea elevada a escritura pública.

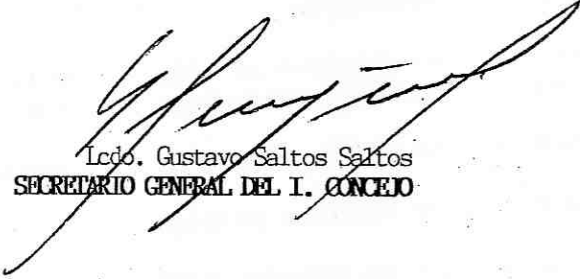
Depositará en la Tesorería Municipal el valor de las placas de nomenclatura cuyas características y colocación determinará la Comisión respectiva.

El Plazo para la inscripción de la ordenanza es de CIENTO OCHENTA (180) DIAS, en caso de incumplimiento la ordenanza será derogada por el I. Concejo de Quito, previo el trámite de Ley para efectos de sostener el criterio universal de la derogación de la Ley.

Dada, en la Sala de Sesiones del I. Concejo Municipal de Quito, el 24 de junio de 1991.



Alfonso Laso Bermeo
VICEPRESIDENTE DEL I. CONCEJO



Lcdo. Gustavo Saltos Saltos
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSION:

El infrascrito Secretario General del I. Concejo Municipal de Quito, Certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en sesiones de 27 de mayo y 24 de junio de 1991.



Lcdo. Gustavo Saltos Saltos
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO

ALCALDIA DEL CANTON.- Quito, 25 de junio de 1991.

EJECUTESE:



Rodrigo Paz Delgado,
ALCALDE DE SAN FRANCISCO DE QUITO



Lcdo. Gustavo Saltos Saltos
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO

