

Num. 2488

LIBRO AUTENTICO DE ORDENANZAS



REFORMADA

SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO

LA PRESENTE ORDENANZA HA SIDO:

A) REFORMADA: ARTS. Regulacion # 9 POR ORDENANZA Nº 2737

B) DEROGADA: POR ORDENANZA Nº

CERTIFICO.

[Firma]
SECRETARIO GENERAL
I. CONCEJO

EL I. CONCEJO MUNICIPAL DE QUITO

Visto el Informe N° IC-86-038, de 20 de marzo de 1986, de la Comisión de Obras Públicas; y,

En uso de sus atribuciones:

DECRETA:
PROGRAMA "CARAPUNGO"

LA SIGUIENTE ORDENANZA DE URBANIZACIONES

Art. 1º— Autorízase a JUNTA NACIONAL DE LA VIVIENDA que en adelante se denominará el Urbanizador, para que urbanice, con sujeción a la Ley y a las disposiciones de esta Ordenanza, el predio de . . . SU PROPIEDAD situado en la PARROQUIA DE CALDERON-BARRIO SAN LUIS de esta ciudad cuyo título de dominio consta en la . . escritura que se agrega . . a esta Ordenanza; y, para que una vez construídas las obras de urbanización, parcele dicho terreno y forme un nuevo barrio.

La Urbanización y la Parcelación se ejecutarán de perfecto acuerdo con los planos y perfiles aprobados por el Departamento Técnico del Municipio, las Empresas de Alcantarillado, Agua Potable, Eléctrica Quito y de Teléfonos y por el Concejo. En consecuencia los solares del nuevo barrio tendrán siempre las extensiones y superficies determinadas en los mismos planos y no podrán ser subdivididos, vendidos o gravados por partes, ni aún a título de particiones sucesorias.

La prohibición que contiene el inciso anterior constará indefinidamente en todas las transferencias de dominio que hagan los actuales o futuros propietarios de los solares.

La transgresión a las reglas precedentes acarreará la nulidad del acto o contrato y será sancionada además por la Municipalidad con una multa equivalente al 10% del valor del inmueble subdividido.

Art. 2º— La autorización concedida en el inciso 1º del artículo 1º está condicionada a la ineludible obligación del Urbanizador de realizar por su cuenta y a su costo las obras de Urbanización del nuevo barrio, de conformidad con las exigencias legales y con las de esta Ordenanza, entendido que el Urbanizador no podrá enajenar los solares, mientras no cumpla las exigencias de éste y los siguientes artículos de la Ordenanza.

Art. 3º— El sistema de viería del nuevo barrio, así como las redes de canalización, agua potable, luz eléctrica y teléfonos tendrán las ubicaciones y demás características puntualizadas y que constan en los planos y perfiles aprobados por el Departamento Técnico del Municipio, las empresas de Alcantarillado, Agua Potable, Eléctrica Quito y de Teléfonos y el Concejo.

Art. 4º— En la parcelación propuesta, el Urbanizador ejecutará las obras e instalará los servicios, dentro de los plazos que a continuación se indica:

- a) Replanteo de la parcelación en el terreno y movimiento de tierras para las rasantes de las vías, en un plazo de
- b) Canalización de todas las vías y su conexión al sistema general de alcantarillado de la ciudad, así como las conexiones domiciliarias, que terminarán en una caja de revisión inmediatamente detrás de la Línea de Fábrica. Instalará los canales, sumideros para aguas lluvias y pozos de revisión en las vías y lugares proyectados y se atenderá a las especificaciones de la Empresa de Alcantarillado. Estos trabajos deberán estar terminados dentro del plazo de debiendo ser necesarias las siguientes etapas de inspección por parte de la mencionada Empresa.

- 1.— Terminadas que estén las zanjas de excavación para colocar la tubería.
- 2.— Terminada la colocación de la tubería, los sumideros y los pozos de revisión, y antes de efectuar el relleno de zanjas.
- 3.— Terminado el relleno de las zanjas.

Estas mismas etapas regirán para las conexiones domiciliarias.

El Urbanizador contribuirá para la construcción del colector o colectores que haya hecho o acordare hacer la Municipalidad para recoger las aguas lluvias y servidas de la parcelación con la suma de... **L.Q. QUE LAS EMPRESAS FIJAREN**..... que pagará en la Caja de la Empresa de Alcantarillado, al momento de la venta de cada lote.

El Urbanizador tendrá la obligación de adquirir las tuberías y sumideros para las instalaciones respectivas en la Empresa de Alcantarillado.

- c) Instalación de la red de agua potable para los servicios públicos y privado. Instalará redes generales y las conexiones domiciliarias, así como las instalaciones de servicio contra incendio y las que sean necesarias para el establecimiento y mantenimiento de los espacios destinados a servicios colectivos. Se atenderá así mismo a las especificaciones, indicaciones y condicionamientos que constan en el informe previo de la Empresa de Agua Potable.

Estos trabajos deberán estar terminados dentro del plazo de dando aviso el Urbanizador a la Empresa de Agua Potable la fecha de iniciación de estos trabajos, para que la citada Empresa vigile permanentemente dicha ejecución. Será de cuenta del Urbanizador la instalación de las redes de agua potable, que comprende tubería, hidrantes, válvulas, uniones, piezas especiales, conexiones domiciliarias, etc. de acuerdo a las especificaciones y planos aprobados por la Empresa de Agua Potable.

Será también de cuenta del Urbanizador, las conexiones de tubería necesaria para el empalme de las redes de distribución a los sistemas provisional y definitivo. La provisión definitiva de agua potable a dicha urbanización está supeditada a la terminación de los trabajos del nuevo sistema de abastecimiento de la ciudad; por lo tanto, ni la Municipalidad de Quito, ni la Empresa de Agua Potable, contraen obligación alguna respecto a dicha provisión, antes de la terminación de los trabajos.

~~El suministro provisional de aguas podrá hacerse previo el pago a la Empresa de Agua Potable por una suma que hasta la suma de \$/x 4.00 por metro cuadrado de terreno que se entregará supeditado a la terminación de los proyectos de emergencia programados por la Empresa. Este pago se refrendará con las inversiones de obra que se hayan hecho por la Empresa.~~

Para la recepción de las obras por parte de la Empresa, los urbanizadores deberán enviar un plano de todas las instalaciones a la escala 1:1.000 y planos de localización de todas las intersecciones a la Escala 1:300.

- d) Instalación de la red eléctrica para los sericios público y privado, de acuerdo con los planos, instrucciones, especificaciones y plazos para las distintas etapas de trabajo que fije la Empresa Eléctrica Quito.
- e) El Urbanizador obtendrá que la Empresa de Teléfonos extienda red telefónica en el nuevo barrio antes de proceder a los trabajos de pavimentación de calzadas y aceras y en general de cualquier otra obra que tenga que realizar en la Parcelación.
- f) Construirá las calzadas de las vías y las aceras de acuerdo a las especificaciones del Departamento Técnico del Municipio, constante en el formulario correspondiente.

Asimismo terminará todos los trabajos relativos a los Parques y espacios verdes contemplados en los planos de acuerdo a las indicaciones y características que determine la sección Parques y Jardines del Departamento Técnico.

Los trabajos de pavimentación de aceras y calzadas se iniciarán luego de concluidas totalmente las redes e instalaciones domiciliarias de alcantarillado, agua potable, red eléctrica . . . DEL TIPO AEREO CON LUMINARIAS DE MERCURIO . . . y teléfonos y los terminará dentro del plazo de . . .

El Urbanizador comunicará oportunamente al Departamento Técnico de la fecha de iniciación de las obras para que éste pueda inspeccionarlas en las siguientes etapas:

- 1.— Excavaciones para cintas goteras.
 - 2.— Subrasantes de aceras y calzadas.
 - 3.— Terminación de las diferentes capas constitutivas de los pavimentos.
 - 4.— Terminación de la capa de rodadura de los vehículos y del pavimento en aceras, andenes, y pasajes peatonales.
 - 5.— Encepado de parques y jardines y arborización general.
- g) El Urbanizador destinará, en la urbanización a realizarse, espacios suficientes para canchas deportivas, así como para parque infantil cuyas construcciones serán a su costo, siempre que la planificación de lugar a ello.

Art. 5º— En las parcelaciones en que el Departamento Técnico Municipal juzgue necesarias, y a petición del interesado, el Urbanizador podrá realizar los trabajos de urbanización por zona se ejecutará la totalidad de las obras de urbanización para que sea aplicable lo prescrito en el Art. 15.

Art. 6º— El Urbanizador no podrá iniciar ninguno de los trabajos indicados anteriormente, sin el visto bueno o conformidad por escrito, de las inspecciones realizadas por el Departamento Técnico y las Empresas de Alcantarillado, Agua Potable, Eléctrica Quito y de Teléfonos, con relación a que los trabajos determinados en la etapa anterior, se encuentran bien realizados y de acuerdo a los requerimientos municipales.

Art. 7º— El Urbanizador conectará por su cuenta el sistema de vías, las instalaciones de agua, las de canalización y luz eléctrica de la parcelación a los sectores de la ciudad determinados por el Departamento Técnico y las Empresas, para lo cual deberá adquirir las fajas de terreno indispensables si pertenecieren a terceros. El Concejo proporcionará al Urbanizador las facilidades que requiera para el cumplimiento de estas obligaciones.

Art. 8º— El Urbanizador anunciará por escrito, con 15 días de anticipación, al Departamento Técnico y a las Empresas de Alcantarillado, Agua Potable, Eléctrica Quito y Teléfonos, la fecha en que dará comienzo a cada etapa de trabajo de las indicadas en el Art. 5º.

Art. 9º— Las porciones de terreno de la parcelación y que en los planos constan como uso público, pasarán a ser de propiedad municipal inmediatamente después de que las obras de urbanización hayan sido entregadas al Concejo.

Las instalaciones de calzadas, agua potable, canalización y luz eléctrica, y una vez que éstas sean recibidas por el Concejo a su satisfacción, previo dictamen favorable del Departamento Técnico, y las Empresas respectivas, pasarán también a ser de propiedad municipal, corriendo su mantenimiento por cuenta del Municipio y de las Empresas desde el día en que se suscriba el Acta de entrega-recepción de la Urbanización.

Art. 10º— Cuando en las áreas comunales se hayan determinado concretamente espacios para iglesias, escuelas, campos deportivos, etc. y no sea obligación del Urbanizador construir los edificios respectivos, la Municipalidad podrá donar estas áreas para que se cumpla la finalidad específica de la planificación del sector.

Art. 11º— El Urbanizador está en la obligación ineludible de realizar en forma integral las obras de las vías perimetrales de la parcelación.

Los propietarios de los terrenos que se beneficien o aprovechen de las vías construidas por el Urbanizador, abonarán a la Municipalidad, una vez recibidas las obras, la parte proporcional del costo, más los gastos de recaudación, con vista de los presupuestos presentados por el Urbanizador y la conformidad del Departamento Técnico y de las correspondientes Empresas.

Con el producto de estas recaudaciones, la Municipalidad pagará al Urbanizador los valores que hubieren empleado en beneficio de las personas a quienes obliga el inciso anterior.

La I. Municipalidad hará conocer a los terceros que se beneficien con las obras, los presupuestos de urbanización en la parte que les corresponda contribuir.

Art. 12º— Los Gerentes de las Empresas de Agua Potable, Alcantarillado, Eléctrica Quito y de Teléfonos, y el Director del Departamento Técnico, informarán al Concejo por lo menos cada

REGULACIONES Y ESPECIFICACIONES ESPECIALES PARA ESTA
URBANIZACION :

- 1.- La autorización de la presente Ordenanza se refiere al terreno de propiedad de la Junta Nacional, comprendido dentro de los siguientes línderos:

Por el Norte : calle s/n en proyecto, que colinda con la zona de reserva del BEV.

Por el Sur: calle A que colinda con propiedad de N. Godoy;

Por el Este: calle O-G-M y P que colinda con varios propietarios y --quebradas s/n;

Por el Oeste: calle U, que colinda con propiedad del IESS y quebrada S/N.

Hacia el costado norte, la J.N.V. se reserva un espacio destinado a multifamiliares.- Esta área no se incorpora a la presente Ordenanza y su desarrollo estará supeditado a la Ordenanza N° 1937, y otra que se hallare en vigencia, cuando sea tramitado este proyecto futuro.

- 2.- Zonificación: la zonificación asignada al proyecto será de tipo especial para la que se asignan los siguientes coeficientes:

- Lotes unifamiliares hacia vías peatonales

COS: 75% sobre línea de fábrica

CUS: 150%

- Lotes unifamiliares hacia vías vehiculares

COS: 60% construcción con retiro frontal de 3 m. adosamientos laterales.

CUS: 120%

- Altura máxima será de dos pisos

- 3.- Se protocolizan junto a esta Ordenanza los planos de implantación de vivienda en cada uno de los sectores A-B-C, signadas con la simbología tipo LUV-2B.

- Vivienda aislada con 36 m².

- Bloque de dos viviendas de 36 m². c/u

- Bloque de tres viviendas de 36 m² c/u

- Bloque de cuatro viviendas de 36 m². c/u

- 4.- Vías .- Las vías del programa Calderón JNV, tendrán las siguientes características:

- VEHICULAR PRINCIPAL:

Ancho total : 15 m.

Aceras: 2,40 m.

Calzada: 10,20 (pavimento)

- VEHICULAR SECUNDARIA:

Ancho total : 12 m.

Aceras: 1.80 m.

Calzada: 8,40 (empedrado)

- Peatonal principal (acceso eventual de vehículos)

Ancho total: 9 m.

Aceras: 3 m.

Faja central: 3m (empedrado)

- Peatonal Secundaria:

Ancho total: 6 m.

Aceras: 2,25 m.

Pasterre central 1.5 m. (empedrado)

Es obligación de los urbanizadores la ejecución de las vías tanto principales como secundarias y pasajes del programa, bajo el control de la oficina de Fiscalización de Urbanizaciones de la Dirección de Obras Públicas Municipales.

.....

5.- Los urbanizadores ejecutarán las obras relativas a los servicios básicos, respetando estrictamente los diseños y especificaciones que constan en los planos aprobados por las empresas de Agua Potable y Alcantarillado y bajo su control respectivo. La red eléctrica será de tipo aéreo con luminarias de mercurio.

6.- Las áreas comunales:

Se entregan a la Municipalidad las siguientes:

a.- Areas verdes comunitarias, ubicadas al interior de las manzanas y que se encuentran signadas en el plano de la siguiente manera:

- sector A: desde la A hasta A11

- sector B: desde B3 hasta B13

- sector C: desde C1 hasta C7

La superficie total de esta área es de 34.083 m².

b.- Areas comunitarias de equipamiento, que se ubican de la siguiente manera:

Sector A: El área comprendida dentro de los pasajes D1-D2-D y E, en la que se implantarán los servicios de escuela, jardín de infantes, guardería, comercio y estacionamiento para servicio público.

Sector B: Un área comprendida dentro del perímetro formado por las calles G-U-H-S-I-P-H-M, con los servicios de: bomberos, policía, escuela de artes y oficios, centro de salud, iglesia, comercio, plaza pública, centro comunal, biblioteca, comunicaciones gimnasio, colegio secundario, mercado minorista, guardería, jardín de infantes, escuela y canchas, todos destinados a servicio público, así como las tres áreas de estacionamientos.

Sector C: Una área comprendida dentro del perímetro formado por las calles K-U-L-3-5, con los servicios: de guardería, escuela, comercio y jardín de infantes, así mismo para uso público.

Las áreas de equipamiento de los tres sectores suman 67.930 m².

Los planos de construcción de todas las áreas de equipamiento, deberán obtener la aprobación reglamentaria en la Dirección de Obras Públicas Municipales.

7.- El urbanizador deberá elevar a escritura pública esta Ordenanza en un plazo de 120 días.

8.- Depositará en la Tesorería Municipal el valor de las placas de Nomenclatura cuyas características y colocación serán fijadas por la sección respectiva.

9.- El programa "CARAPUNGO", en la modalidad de lotes con servicio constan de 3205 unidades para vivienda, cuyos planos arquitectónicos deberán ser conocidos y aprobados en la Dirección de Obras Públicas Municipales.

10.- El plazo para la ejecución de las obras de urbanización será de tres años contados a partir de la inscripción de la escritura de la presente Ordenanza.

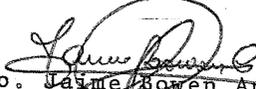
11.- En garantía de la ejecución de obras de urbanización, se hipotecan a la Municipalidad todos los lotes del programa. Dicha garantía podrá ser levantada paulatinamente conforme el avance de las obras de urbanización, debidamente certificado por la Dirección de Obras Públicas Municipales.

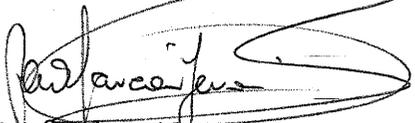
.....

12.- Todos los datos, documentos y planos que forman parte de esta Ordenanza, son de absoluta responsabilidad de la Junta Nacional de la Vivienda y presuponen ninguna afectación a terceros.- En el eventual caso de reclamos, será únicamente la Junta Nacional de la Vivienda la que solucione cualquier problema por este concepto.

Art. 19°.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

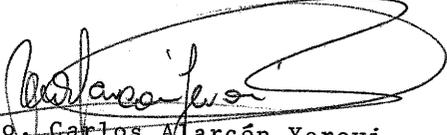
DADA, en la Sala de Sesiones del I. Concejo Municipal de Quito, el 18 de junio de 1986.


Lcdo. Jaime Bowen Andrade
CONCEJAL DEL CANTON QUITO


Lcdo. Carlos Alarcón Yerovi
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO

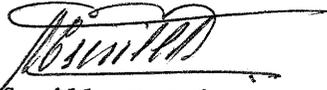
CERTIFICADO DE DISCUSION :

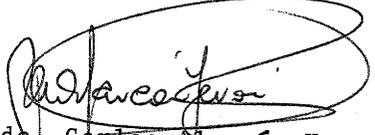
El Infrascrito Secretario General del I. Concejo Municipal de Quito certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en sesiones de 4 y 18 de junio de 1986.


Lcdo. Carlos Alarcón Yerovi
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO

ALCALDIA DEL CANTON.- Quito, 23 de Junio de 1986.

E J E C U T E S E :


Amable Sevilla Rodríguez
ALCALDE DE SAN FRANCISCO DE QUITO
ENCARGADO


Lcdo. Carlos Alarcón Yerovi
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO

dopdeg