



# EL I. CONCEJO MUNICIPAL DE QUITO

Visto el Informe N° IC-06-151, de 5 de junio de 1986, de la Comisión de Obras Públicas; y,  
En uso de sus atribuciones:

## DECRETA: URBANIZACION "DEL ARQUITECTO" N° D-36-FU LA SIGUIENTE ORDENANZA DE URBANIZACIONES

Art. 1°— Autorízase a **LA COOPERATIVA DE VIVIENDA "DEL ARQUITECTO"** 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 **XX EL SECTOR DE PUSUQUI** 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, parcelé 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. 2°— La autorización concedida en el inciso 1° del artículo 1° 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. 3°— 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. 4°— En la parcelación propuesta, el Urbanizador ejecutará las obras e instalará los servicios, dentro de los plazos que a continuación se indica:

QUITO  
SECRETARÍA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO  
FIEL COPIA: R - 01 -

- 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 .....

- 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 **LO 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 ministro de gobierno...~~

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 . DE TIPO AEREO CON LINEARIAS 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 paimento 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 necesario, y a petición del interesado, el Urbanizador podrá realizar los trabajos de urbanización por zonas, según se determine en pliego aparte que se incorpora a esta Ordenanza. Desde luego en cada 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 aque 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 benefician 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 benefician 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



tres meses, acerca del estado y progreso que hubieren experimentado en igual período los trabajos y obras de urbanización y lo harán necesariamente al vencimiento del plazo señalado en el Art. 17 de la presente Ordenanza.

Art. 13º— Las construcciones que se hagan en los solares se sujetarán a las previsiones de los planos aprobados, a las Ordenanzas y Reglamentos de la materia y corresponderán al tipo de construcción previsto para una zona . **ZONIFICACION : R-AC, vivienda bifamiliares paradas** . . . . .

.....  
.....  
y el pliego de especificaciones, si fuere el caso, determinados por el Departamento Técnico y que se incorporarán a esta Ordenanza.

Art. 14º— El Urbanizador para el cumplimiento de sus obligaciones dentro del plazo que fija la presente Ordenanza, presenta la siguiente garantía . **Para garantizar las obras de urbanización quedan hipotecados a la Municipalidad la totalidad de los lotes de la urbanización** . . . . .

.....  
.....  
equivalente al valor total de las obras.

Art. 15º— El Urbanizador no podrá enajenar lotes o solares mientras no hayan concluido las obras de urbanización de acuerdo con los Preceptos de esta Ordenanza y no las haya recibido la Municipalidad.

Prohíbese en consecuencia, levantar construcciones provisionales si las obras de urbanización no han sido concluidas y entregadas a la Municipalidad, permitiéndose únicamente realizar construcciones provinciales (guachimánias o bodogas) que se levanten para hacer posible la edificación de las definitivas, y que deberán ser demolidas inmediatamente de concluirse ésta.

Sin embargo, una vez efectuadas las obras de apertura de calles, agua potable y canalización, previo informe del Departamento Técnico, el Concejo podrá autorizar la venta de lotes o solares que no están garantizando la ejecución de las obras, y los adjudicatarios podrán construir las residencias o edificios definitivos.

Art. 16º— El plazo para la ejecución total y la entrega de las obras de Urbanización a la Municipalidad será el de **UN AÑO Y MEDIO** contados desde la fecha en que se eleva a escritura pública la presente Ordenanza.

Si por causas debidamente justificadas, a juicio del Departamento Técnico Municipal y las Empresas, el Urbanizador no cumpliera con esta obligación, podrá solicitar al Concejo que se le amplíe el plazo hasta por ..... y por una sola vez.

En caso de mora injustificada o ~~por causas debidamente justificadas~~ Concejo impondrá al Urbanizador una multa diaria equivalente al UNO POR MIL del presupuesto de obras del predio a urbanizarse, la misma que será recaudada por el Tesorero Municipal de la garantía rendida, por la vía coactiva.

Concluido que fuere el plazo original o ~~por causas debidamente justificadas~~ entrega a la Municipalidad de las obras de urbanización, y si el urbanizador no hubiere cumplido con las obligaciones dimanadas de esta Ordenanza, la Tesorería Municipal expedirá los respectivos Títulos de Crédito equivalente al valor de las planillas de trabajos que falten con el recargo del 25%, y ejercerá su jurisdicción coactiva, para realizar esta recaudación. Con la suma recaudada la Municipalidad procederá por administración directa o por Contrato, a terminar la Urbanización.

Art. 17º— El Urbanizador colocará por su cuenta las placas de nomenclatura de las calles de este barrio de acuerdo con los nombres que señalará el Concejo.

Art. 18º— Sancionada la presente Ordenanza, remítanse sendos ejemplares a los Notarios y Registrador de la Propiedad del Cantón; a éste con una copia del plano de parcelación para que se abstenga de inscribir Escrituras que tengan por objeto la venta de solares del nuevo barrio y a aquellos para que no las autoricen, si no se ha observado lo prescrito en el Art. 15 de esta Ordenanza y en el Art. 207 inciso 2º de la Ley de Régimen Municipal.

Remítase así mismo, copias de esta Ordenanza a los Departamentos, Secciones y oficinas municipales, para que la hagan cumplir.

**Quito**  
**SECRETARÍA GENERAL**  
**CONCEJO METROPOLITANO**  
073  
REL. COPIA P. -04-

REGULACIONES Y ESPECIFICACIONES ESPECIALES  
PARA ESTA URBANIZACION:

- 1.- *zonificación* : R-4C vivienda bifamiliar pareada,
  - 2.- Red eléctrica de tipo aéreo con luminarias de mercurio
  - 3.- El urbanizador ejecutará las obras de pavimentos asfáltico para las calles A, B, C, D, E, F, H, las mismas que deberán ceñirse a las características que constan en los planos que se aprueban y bajo el control de la oficina de fiscalización de urbanizaciones.
  - 4.- Pagará la contribución que de acuerdo a la Ley fija el Colegio de Arquitectos;
  - 5.- Pagará las contribuciones que fijan las Empresas Municipales de Agua Potable y Alcantarillado.
  - 6.- El área comunal ubicada en el lado noroeste con los siguientes linderos: NORTE: con propiedad del señor Dr. Luis Rendón; SUR: con río Pusanqui; ESTE: con calle H y OESTE: con propiedad particular y la superficie de 7.500 m<sup>2</sup>. será entregada a la Municipalidad encepada, arborizada e iluminada de acuerdo a los planos adjuntos con el equipamiento que se detalla.  
  
Esta área comunal deberá ser entregada a la I. Municipalidad mediante escritura pública, de acuerdo a lo establecido en el Numeral 7 de estas regulaciones y especificaciones especiales.
  - 7.- El urbanizador no podrá realizar ningún trabajo, mientras esta Ordenanza no sea elevada a escritura pública.
  - 8.- Pagará la tasa del dos por mil sobre el presupuesto presentado de \$ 57'798.454.
  - 9.- Depositará en la Tesorería Municipal el valor de las placas de nomenclatura, cuyas características y colocación determinará la Comisión respectiva.
  - 10.- La urbanización consta de 150 lotes y como los planos presentados son de replanteo, no se podrá solicitar modificación en el futuro, aduciendo fallas en el mismo; por lo tanto, todos los documentos, planos, datos, etc., son de absoluta responsabilidad del proyectista y propietario signados como área A y B.
  - 11.- El plazo para la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización será de un año y medio (18 meses) a partir de la fecha de inscripción de la escritura de la presente Ordenanza.
  - 12.- Para garantizar las obras de urbanización quedan hipotecados a la Municipalidad la totalidad de los lotes de la urbanización.
  - 13.- El presente fraccionamiento se incorpora al área urbana.
  - 14.- Se concede el plazo de CIENTO VEINTE DIAS (120) para la inscripción de esta Ordenanza, caso contrario Sindicatura Municipal informará el particular al I. Concejo, el cual dispondrá la derogatoria o suspensión de la presente Ordenanza.
- Art. 19°.- La presente Ordenanza regirá a partir de la fecha de su sanción.

DADA, en la Sala de Sesiones del I. Concejo Municipal de Quito, el 8 de agosto de 1986.

  
Humberto Sevilla Rodríguez  
VICEPRESIDENTE DEL I. CONCEJO

  
Leda Carlos Alarabán Verovi  
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO



**CERTIFICADO DE DISCUSION :**

**El Injuncion Secretario General del I. Concejo Municipal de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en sesiones de 5 y 8 de agosto de 1986.**

*[Firma]*  
**Ldo. Carlos Alarcón Yeraul**  
**SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO**

**ALCALDIA DEL CANTON.- Quito, 9 de agosto de 1986.**

*[Firma]*  
**Gustavo Mendocilla Leizaola**  
**ALCALDE DE SAN FRANCISCO DE QUITO**

**E J E C U T E S E**

**SECRETARIA GENERAL**  
CONCEJO METROPOLITANO  
**QUITO**

**CERTIFICO QUE**  
El documento que antecede en *-06-*  
fojas es fiel copia del documento que reposa  
bajo la custodia de esta Secretaría  
*[Firma]*  
**FIRMA AUTORIZADA**  
Quito, **10 DIC 2019**

**QUITO SECRETARIA GENERAL**  
**CONCEJO METROPOLITANO**  
ESTA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO NO SE  
RESPONSABILIZA POR EL USO DOLOSO O FRAUDULENTO  
QUE SE PUEDA HACER DE LOS DOCUMENTOS CERTIFICADO.

*[Firma]*  
**Ldo. Carlos Alarcón Yeraul**  
**SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO**