

Oficio N° STHV-DMGT-  
DM Quito,

26 JUL 2019

Ticket GDOC N° 2017-167565

3523

Doctor  
René Bedón Garzón  
**PRESIDENTE COMISIÓN DE USO DE SUELO**  
Presente

-28-A

**Asunto:** Urbanización "Terrazas de San Carlos"

De mi consideración:

En atención al Oficio No. 112-DCRB del 25 de julio de 2019, me permito remitir el Proyecto de Ordenanza de la propuesta urbanística denominada "TERRAZAS DE SAN CARLOS", en el cual se han incorporado las observaciones realizadas por el señor Concejal Juan Carlos Fiallo Cobos; además la actualización de las disposiciones legales establecidas en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,



Arq. Hugo Chacón Cobo  
**Director Metropolitano de Gestión Territorial**  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Adjunto: Proyecto de Ordenanza Urbanización "TERRAZAS DE SAN CARLOS"

	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Arq. Elizabeth Ortiz	DMGT	2019-07-23	
Revisión:	Ab. Patricio Jaramillo	DMGT		

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO  
RECEPCION  
FECHA: 26 JUL 2019 HORA: 15:38  
N° HOJA: 5 copias 1-ORIG = 7  
Recibido por: I. UOBNE.

c.c. Ab. Carlos Alomoto Rosales, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

## 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 esta 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 IV.1.69 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 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

Los cónyuges Gina Corrales y Ángel González, Víctor Hugo Merizalde y Ángela Proaño, en calidades de propietarios del predio No. 628175, solicitan se continúe con lo que corresponda con el fin de obtener la aprobación de la urbanización denominada "Terrazas de San Carlos", ubicada en la parroquia Calderón de este Distrito.

Conociendo el déficit de vivienda a nivel del Distrito Metropolitano de Quito, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, atiende el requerimiento solicitado, de conformidad con las políticas de la presente administración y para servir a la población que no cuentan con vivienda propia.

## PROYECTO DE ORDENANZA

### ORDENANZA No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No. IC.....de.....emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

#### CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. (...);*
- 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 ibídem establece el procedimiento para la emisión de ordenanzas municipales;
- Que,** el artículo 2, numeral 1 de la Ley Orgánica 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 artículo IV.1.69 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 III.6.116 *Ibidem* dispone: “1. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantía: hipoteca valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastro, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguro o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso. 2. Para urbanizaciones el urbanizador deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía de entre las previstas en el artículo precedente por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización de conformidad con las Reglas Técnicas. Podrá, así mismo, constituir una hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. El urbanizador asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía. [...]”.
- Que,** el artículo III.6.119 *ibidem*, 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.”

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 y III.119 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

## **EXPIDE**

### **LA ORDENANZA METROPOLITANA DEL PROYECTO URBANÍSTICO “TERRAZAS DE SAN CARLOS”**

**Art. 1.- Objeto.-** La Urbanización “TERRAZAS DE SAN CARLOS” se registrará por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

PROPIETARIAS/OS: Gina Amanda Corrales Pozo y otros  
PREDIO: 628175  
CLAVE CATASTRAL: 14115-03-015  
UBICACIÓN: Calle Martiniano González  
SECTOR/BARRIO Sector La Tola  
PARROQUIA: Calderón

ÁREA TOTAL DEL TERRENO: 8.134,49 m<sup>2</sup>.

**LINDEROS**

NORTE: 33,42 m con propiedad particular y 91,44 m con Hacienda Tajamar  
SUR: 121,24 m con propiedad particular  
ESTE: 105,20 m con Hacienda Tajamar  
OESTE: 101,85 m con propiedad particular

**RESPONSABLE TÉCNICO**

NOMBRE: Arq. Juan Carlos Pineda  
LICENCIA MUNICIPAL: AM-6075  
LICENCIA PROFESIONAL: LP-4997

**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

De acuerdo a la Ordenanza Metropolitana No. 0210 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), al lote le corresponde zonificación D3(D203-80), Uso Principal: RU2, como consta en el IRM No. 626652 del 23 de junio de 2017 emitido por la Administración Zonal Calderón.

En base a la revisión de los planos y lo determinado por el IRM No. 626652 se establecen los siguientes datos:

ZONIFICACIÓN: D3 (D203-80)  
USO DE SUELO: Residencial Urbano 2 (RU2)  
No. DE LOTES: 24  
ÁREA ÚTIL DE LOTES: 5466,52 m<sup>2</sup>  
ÁREA DE VÍAS: 1885,58 m<sup>2</sup>  
ÁREA VERDE COMUNAL: 782,39 m<sup>2</sup>  
ÁREA TOTAL PREDIO: 8134,49 m<sup>2</sup>

**Art. 2.- APORTE DE ÁREA VERDE COMUNAL Y EQUIPAMIENTO**

El área verde comunal propuesta (782,39 m<sup>2</sup>) equivale al 14,30 % del área útil de lotes, que se acoge a la Resolución de Alcaldía No. C-090 del 30 de marzo de 2015.

La Dirección Metropolitana de Catastro mediante Oficio No. 000630 del 28 de enero de 2010 remite los datos técnicos del área verde comunal de la urbanización, siendo éstos los siguientes:

**ÁREA VERDE COMUNAL**

Ubicación: Sector San Carlos, parroquia Calderón  
Referencia: Hoja Catastral 14115  
Superficie: 782,39 m<sup>2</sup>  
Pendiente: 6%

**LINDEROS:**

NORTE: Propiedad particular en 33,42 m.  
SUR: Calle S/N en 10 m y lote No. 1 en 22,91 m.  
ESTE: Propiedad particular en 20,43 m y lote No. 1 en 9,01 m.  
OESTE: Propiedad particular en 29,20 m.

**Art. 3.- DE LAS VÍAS:** Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el Cuadro No. 1 del Anexo Único que contiene las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

**Art. 4.- GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS:** El Código Municipal, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, Art. III.116, determina que el urbanizador deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía equivalente al 100% de las obras de urbanización.

Mediante Acta No. 01-STHV-EPMMOP-2015 del 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 obras de equipamiento público; y, de acuerdo al Oficio No. 879-GEF-DE-004854-SG del 27 de noviembre de 2017 y Memorando No. 325-UCPP del 16 de noviembre de 2017 de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), se establece en USD 47,46 dólares el costo unitario del metro cuadrado de vías (incluye obras de infraestructura) en urbanizaciones.

En base a lo expuesto, la garantía para la ejecución de obras de la Urbanización "Terrazas de San Carlos" es de USD 102.913,07 (Ciento dos mil novecientos trece con 07/100) dólares americanos.

Procuraduría Metropolitana mediante EXPEDIENTE PRO-2016-1546 del 18 de mayo de 2018 manifiesta que *"la Urbanización "Terrazas de San Carlos", sin embargo de contar con el 100% de obras de urbanización, que se ejecutaron en base a un anteproyecto, debería presentar una garantía que establezca el Concejo Metropolitano a través de la respectiva ordenanza de aprobación de la referida urbanización, a fin de precautelar la entrega de las mismas bajo las especificaciones técnicas que se establezcan en la ordenanza de aprobación de la urbanización."*

**Art. 5.- PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-** Del informe técnico de la Administración Zonal Calderón, constante en oficio AZCA-00011 de 5 de enero de 2018, se desprende que las obras se encuentran ejecutadas en el 100%; sin embargo no se ha realizado el acta de entrega recepción de las mismas, por lo que se concede el plazo de seis meses para la entrega de las obras, 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.

**Art. 6.- DEL CONTROL DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-** La Administración Zonal Calderón realizará el control y seguimiento de la ejecución de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas.

**Art. 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 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.

**Art. 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.

**Art. 9.-** Los urbanizadores se comprometen en el plazo de 180 días, contados a partir de la notificación de 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

Dr. Jorge Yunda Machado  
**ALCALDE METROPOLITANO**

Abg. Carlos Alomoto Rosales  
**SECRETARIO GENERAL**  
**CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

### **CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates en sesiones de

Abg. Carlos Alomoto Rosales  
**SECRETARIO GENERAL**  
**CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**EJECÚTESE**

Dr. Jorge Yunda Machado  
**ALCALDE METROPOLITANO**

**CERTIFICO**, que la presente la Ordenanza, fue sancionada por Dr. Jorge Yunda Machado,  
**ALCALDE METROPOLITANO**,





*Dr. René Bedón*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Quito, 25 de julio de 2019  
Oficio No. 112-DCRB

GDOC: 2017 - 167565

Arquitecto  
Rafael Carrasco  
**SECRETARIO DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA**  
Presente

De mi consideración:

Por medio del presente, pongo en su conocimiento que hemos recibido en este despacho el oficio No. JCF-MDMQ-2019-039, de 11 de junio de 2019, suscrito por el Concejal Juan Carlos Fiallo, mismo que contiene las observaciones al Proyecto de Ordenanza Metropolitana del Proyecto Urbanístico "Terrazas de San Carlos".

Con este antecedente, remito a usted las respectivas observaciones para que sean incorporadas, de ser pertinente, en el proyecto de ordenanza en mención.

Por la atención al presente expreso mi agradecimiento.

Atentamente,

  
Dr. René Bedón Garzón  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO**

Adjunto: 1 foja útil

CM/ae



-17-

Con los sellos  
agregar al  
Expediente  
12/07/19

Quito, 11 de Junio del 2019  
Oficio N°. JCF-MDMQ-2019-039

Doctor  
René Bedón  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO**

En su Despacho.-

De mi consideración:

En relación con el Proyecto de Ordenanza Metropolitana del Proyecto Urbanístico "Terrazas de San Carlos", remito a usted las siguientes observaciones:

1. En el artículo 1, se propone, agregar un objeto al proyecto de ordenanza, además de mejorar la redacción del artículo.
2. En el artículo 9, se debe agregar un epígrafe con la palabra "plazo" antes del contenido del artículo

Atentamente.-

Msc. Juan Carlos Fiallo Cobos  
**CONCEJAL DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO**

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
RECEPCIÓN

FECHA: 12 JUL 2019 HORA: 11:36

Nº DE COPIAS: 2 copias

RECIBIDO POR: Marina

no hay nada de (1)