

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS, IMPACTOS POSITIVOS DE LA ACTUACIÓN A DESARROLLARSE

La aprobación del Proyecto General Urbanístico "Nueva Vista del Sur", se pretende lograr la habilitación del suelo acogiendo los ordenamientos y reglas técnicas que para el efecto cuenta el Municipio de Quito, y marcar un punto de partida en el desarrollo inmobiliario en la parroquia de Turubamba.

No obstante de que el proyecto implicara rentabilidad al promotor, la construcción empleara mano de obra del lugar, aprovisionamiento de materiales, trámites técnicos y legales, todo esto dinamizará la economía del sector e impulsara las actividades de la zona.

Con el planteamiento urbanístico y la selección de materiales se pretende que esta urbanización aporte al paisaje de la zona, que el impacto de incorporar nuevos lotes a una zona que actualmente tiene actividades urbanas sea menor, es así que las áreas verdes se han pensado como zonas de esparcimiento.

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial establece la necesidad de densificar el territorio urbanizado, y la constitución de una estructura de centralidades productivas que favorezcan un urbanismo dinámico, compacto y multinodal.

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 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 ibidem, 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 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 el 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 N° 0172, que establece el Régimen Administrativo de Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, manifiesta que los proyectos de urbanización son propuestos de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación de 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 áreas de equipamiento comunal y áreas verdes;

Que, el artículo ... (36), letra a), de la Ordenanza Metropolitana N° 0156, 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 el artículo ... (33), No. 1 y 2, ibídem, dispone: *“1. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantía: hipotecas 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 los delegados de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Dirección Metropolitana de Catastro y Procuraduría Metropolitana, que conforman la Mesa de Trabajo, mediante Acta No. de fecha han presentado las recomendaciones relacionadas con el presente proyecto de urbanización; y,

Que el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda ha emitido el informe No. de fecha

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numerales 1 y 2 de la 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 No. 172,

EXPIDE LA SIGUIENTE: 



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

ORDENANZA DE APROBACION DE LA URBANIZACION “NUEVA VISTA DEL SUR”

Art. 1.- La Urbanización “NUEVA VISTA DEL SUR”, se regirá por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

PROPIETARIOS : Angel Estuardo Bayas Chileno y Erminia Leonor
Chariguamán Alucho
PREDIO No. : 115145
CLAVE CATASTRAL : 3340403003
UBICACIÓN
BARRIO : S/N
PARROQUIA : TURUBAMBA
CALLE : E10 S/N 429
AREA DEL TERRENO
ESCRITURA : 20.327,17
AREA DEL
LEVANTAMIENTO : 20.327,17

RESPONSABLE TECNICO
NOMBRE : RUIZ MONTEROS GABRIELA VIVIANA
REGISTRO SENESCYT : 1032-13-1226497
LICENCIA MUNICIPAL : 8701

ESPECIFICACIONES TECNICAS

ZONIFICACION : D3 (D203-80)
LOTE MINIMO : 200
USO PRINCIPAL : (RU2) RESIDENCIAL URBANO 2
CLASIFICACION DE SUELO: (SU) SUELO URBANO
No. DE LOTES : 56
AREA UTIL TOTAL : 14.497,52 m2
ÁREA DE LOTES A SUBDIVIDIR: 12.301,82 m2.
ÁREA DE VÍAS PROYECTADAS: 5.829,65 m2
AREA VERDE PUBLICA (12%): 1.756,56 m2
ÁREA DE EQUIPAMIENTO
PUBLICO (3%) : 439,14 m2

Art. 2.- APORTE DE ÁREAS VERDE Y DE EQUIPAMIENTO.- La Urbanización cumple con el área verde y comunal requerida por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículo 424.

En tal virtud, los propietarios de la urbanización, transfieren como aporte de áreas verde y equipamiento públicos a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la superficie de 2.195,70 m2, de acuerdo al Informe Técnico 006-DMC-2017 (Referencia SLUM

2017-115145-URB-GEN-01 de 19-07-2017) de la Dirección Metropolitana de Catastro, áreas que tienen los siguientes datos técnicos:

ÁREA VERDE PÚBLICA

Ubicación: Calle "6" y lindero propiedad particular

Superficie: 1.756,56 m²

Inclinación: 5.00°

LINDEROS

NORTE: Propiedad particular en 34,89 m

SUR: Área de equipamiento comunal en 30,09 m

ESTE: Propiedad particular en 53,97 m

OESTE: Calle "6" en 62,50 m

ÁREA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Ubicación: Calle "6" y lindero propiedad particular

Superficie: 439,14 m²

Inclinación: 4,69°

LINDEROS

NORTE: Área verde en 30,09 m

SUR: Propiedad particular en 27,70 m

ESTE: Propiedad particular en 17,67 m

OESTE: Calle "6" en 20,53 m

Art. 3.- DE LAS VÍAS: Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el cuadro de especificaciones mínimas para vías urbanas del Anexo Único que contiene las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 4.- GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS: La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite el Informe Técnico de Urbanización de Reglamentación General 2017-115145-URB-GEN-01 de 2018-06-20 del Proyecto Urbanización "Nueva Vista del Sur", en el que se determina que el valor de las obras de urbanización es de USD \$ 318.176,47 (TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL CIENTO SETENTA Y SEIS CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS), por lo que los urbanizadores deberán rendir garantía en la forma y condiciones establecidas en el artículo 33 de la Ordenanza Metropolitana No. 156 (que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas), a favor de la Municipalidad, en garantía de la ejecución de las obras de la urbanización.

Art. 5.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS: Es obligación de los urbanizadores, en el plazo de tres años, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, realizar las obras detalladas en el cronograma valorado de obras conforme plano adjunto que contiene la implantación del proyecto.

De las obras de urbanización, se deberán 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. *P*

Art. 6.- DEL CONTROL DE EJECUCION DE LAS OBRAS.- La Administración Zonal Quitumbe 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 EJECUCION 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 los datos, planos o de existir reclamos de terceros afectados, o de no presentarse la garantía para 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 con la presente ordenanza a protocolizarla con todos sus 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 de Control para que inicie las acciones legales pertinentes.

DISPOSICION 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 