

SECRETARÍA DE  
**TERRITORIO**

ALCALDÍA

402-17

Quito,

Oficio N° STHV-DMGT-

1324

Referencia: GDOC-2016-521280

Doctor  
Gianni Frixone Enríquez  
**PROCURADOR METROPOLITANO (E)**  
Presente

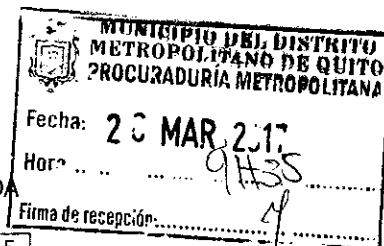
Señor Procurador:




En alcance al Oficio No. STHV-DMGT-0721 del 14 de febrero de 2017 la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite los documentos que tienen relación con la Exposición de motivos y el Proyecto de ordenanza de la Urbanización de Interés Social "COMITÉ PROMEJORAS VISTA HERMOSA".

Atentamente,



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



|            |                        |   |            |
|------------|------------------------|---|------------|
| Elaborado: | Arq. Elizabeth Ortiz   |  | 2017-03-15 |
| Revisado:  | Ab. Patricio Jaramillo |  |            |
| Revisado:  | Arq. Carlos Quezada    |  |            |

## 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... (69) de la Ordenanza Metropolitana 172, 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

El señor David Mesías Vaca Albán, en calidad de Presidente del Comité Promejoras Barrio "Vista Hermosa de Monjas" solicita se continúe con lo que corresponda con el fin de obtener la aprobación de la urbanización de Interés Social "COMITÉ PROMEJORAS VISTA HERMOSA" a desarrollarse en el predio No. 372495 con clave catastral 20006-06-001, ubicado en el en sector Monjas, parroquia Puengasí de este Distrito.

Conociendo el déficit de vivienda a nivel del Distrito Metropolitano de Quito, y como deber primordial de erradicar la pobreza y promover el progreso económico, social y cultural, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, atiende prioritariamente la presente urbanización de interés social, de conformidad con las políticas de la presente administración y para servir a la población más vulnerable pobre y desposeída del país que no cuentan con vivienda propia.

Mediante oficio No. 0721 de 14 de febrero de 2017, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite informe técnico favorable para la aprobación de la Urbanización de Interés Social "COMITÉ PROMEJORAS VISTA HERMOSA".

## 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 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 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 numeral 1 del artículo... (69) de la Ordenanza Metropolitana 172, 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 36, letra a) de la Ordenanza Metropolitana No. 156, 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: 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,** La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha emitido el informe técnico constante en oficio No. STHV-DMGT-0721 de 14 de febrero de 2017.

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; 36 de la Ordenanza Metropolitana No. 156; y, 69 de la Ordenanza Metropolitana 172.

## EXPIDE

### LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL "COMITÉ PRO MEJORAS VISTA HERMOSA"

Art. 1.- La Urbanización de Interés Social "Comité Pro Mejoras Vista Hermosa", se registrá por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

PROPIETARIOS: Comité Promejoras Barrio "Vista Hermosa de Monjas"  
No. PREDIO: 372495  
CLAVE CATASTRAL: 20006-06-001  
SECTOR/BARRIO: Sector Monjas  
PARROQUIA: Puengasí

ÁREA TOTAL DEL TERRENO: 18.162,00 m<sup>2</sup>.

#### LINDEROS

NORTE: 150,00 m. con Quebradilla  
SUR: 98,00 m. con Quebradilla  
ESTE: 70,70 m. con Barrio El Guabo  
OESTE: 172,00 m. con río Machángara

#### RESPONSABLE TÉCNICO

NOMBRE: Arq. Óscar Toscano Méndez  
LICENCIA MUNICIPAL: AM-2997  
CERTIFICADO DE REGISTRO CONESUP: 1005-09-907617

#### ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ZONIFICACIÓN: D3 (D203-80), y A31(PQ)  
USO DE SUELO: Residencial urbano 1 (RU1) y Protección Ecológica/Áreas Naturales (PQ)  
No. DE LOTES: 14  
ÁREA ÚTIL DE LOTES: 2.643,92 m<sup>2</sup>  
ÁREA DE VÍAS PROYECTADAS: 2.222,25 m<sup>2</sup>

|                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| ÁREA VERDE COMUNAL:             | 464,05 m <sup>2</sup>    |
| ÁREA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA: | 2.719,40 m <sup>2</sup>  |
| ÁREA DE PROTECCIÓN DE RÍO:      | 10.112,38 m <sup>2</sup> |
| ÁREA TOTAL PREDIO:              | 18.162,00 m <sup>2</sup> |

**Art. 2.- APORTE DE ÁREAS VERDE Y EQUIPAMIENTO.-** La urbanización cumple con el área verde y equipamiento público a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la superficie de 464,05 de acuerdo al Informe Técnico constante en el oficio No. 0001287 de 5 de febrero de 2014 de la Dirección Metropolitana de Catastro, área que tienen los siguientes datos:

**ÁREA VERDE COMUNAL**

Ubicación: Calle "2" de la urbanización  
Referencia: Hoja Catastral 20006  
Superficie: 464,05 m<sup>2</sup>  
Pendiente: 10°

**LINDEROS:**

NORTE: Calle "2" en 25,35 m.  
SUR: Faja de protección en 23,35 m.  
ESTE: Prolongación calle S/N en 15,80 m.  
OESTE: Faja de protección en 7,20 m y 9,70 m.

**Art. 3.- DE LAS VÍAS:** Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el Cuadro No. 1 del Anexo Único de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ.

**Art. 4.- GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE BRAS:** La Ordenanza Metropolitana No. 0156 reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0433, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, Art. 33, Numeral 3, determina: "En las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes."

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 comunales; y, de acuerdo al Oficio No. 4011-GG-SG-005797 del 28 de noviembre de 2016 y Memorando No. 284-UCPP del 16 de noviembre de 2016 de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), se establece en USD 46,63 dólares el costo unitario del metro cuadrado de vías (incluye obras de infraestructura) en urbanizaciones.

En base a lo expuesto, el valor de las obras de la Urbanización de Interés Social "COMITÉ PRO MEJORAS VISTA HERMOSA", es de USD 119.167,05 (CIENTO DIECINUEVE MIL CIENTO

SESENTA Y SIETE CON 05/100) dólares americanos, en tal razón para garantizar dichas obras quedan gravados todos los lotes con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la cual subsistirá hasta la ejecución de la totalidad de las obras.

**Art. 5.- PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-** De acuerdo al Cronograma Valorado de Obras constante en el plano que contiene la implantación del proyecto el plazo para la ejecución de las obras de urbanización es de 3 años, 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 Zona Centro "Manuela Sáenz" 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 con 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

Mauricio Rodas Espinel  
**ALCALDE METROPOLITANO**

Ab. Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL  
DEL CONCEJO METROPOLITANO**

#### **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

Ab. Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL  
DEL CONCEJO METROPOLITANO**

**EJECÚTESE**

Mauricio Rodas Espinel  
**ALCALDE METROPOLITANO**

**CERTIFICO**, que la presente Ordenanza fue sancionada por Mauricio Rodas Espinel,  
**ALCALDE METROPOLITANO**,

Ab. Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
METROPOLITANO DE QUITO**