**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 artículo 2, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano la de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, y ejercer el control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa;

**Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prevé como función del Gobierno Autónomo Descentralizado 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, e**l artículo 87, ibídem, establece que al Concejo Metropolitano le corresponde ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas.

**Que, e**l artículo 424, inciso segundo, ídem, dispone que se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

**Que,** el Código Municipal en el artículo 1838, dispone que se sujetan al otorgamiento y obtención de la LMU (10), todos los actos de habilitación de suelo, entre los cuales se encuentran las urbanizaciones;

**Que,** el artículo 1863, (núm. 3), ídem, dispone que 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.

**Que,** el artículo 1866 (letra “a”), ibídem, manifiesta que 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 1877 (letra “a”), ídem, establece que se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LMU (10) de urbanizaciones;

**Que,** el artículo 2160, del referido cuerpo normativo, señala que la habilitación del suelo es el proceso técnico de división del suelo, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en este Título. Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio;

**Que,** el Código Municipal en el artículo 2161, establece 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. Las urbanizaciones pueden ser urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio - organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de zonificación, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca, permitiéndose segunda hipoteca siempre y cuando la Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10) así lo apruebe, con necesaria motivación que justifique el cambio y la suficiencia de la garantía para el cumplimiento de las obligaciones contraídas;

**Que,** el artículo 2169, ídem, dispone que en todo fraccionamiento de suelo que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, éste entregará al Municipio el porcentaje de área verde, comunitaria y vías previstos. En urbanizaciones en suelo clasificado como urbano, el área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria será como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada;

**Que,** mediante Oficio No. 004-P-2022 de 12 de abril de 2022, el Presidente de ASOPROVISAC manifestó que tomando en consideración que en el proyecto de Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo “SAN ANTONIO DE CONOCOTO – ASOPROVISAC” a desarrollarse en el predio No. 3626227, el área de protección de quebrada colinda con el área verde pública propuesta, es su deseo que esta área se incorpore al área verde pública de la urbanización, conforme consta en los planos presentados, para ser transferidas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;

**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 la recomendación relacionada con el presente proyecto de urbanización; y,

**Que,** Procuraduría Metropolitana mediante oficio No. ………….. ha emitido criterio legal favorable para continuar con el trámite de aprobación de la Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo San Antonio de Conocoto “ASOPROVISAC”; 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; artículos 84 literal c), 87 literales a) y v) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo 2, numeral 1), artículo 8, numeral 1) de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y el artículo 1866, letra a) del Código Municipal

EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO SAN ANTONIO DE CONOCOTO “ASOPROVISAC”**

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente Ordenanza tiene por objeto aprobar la urbanización de interés social y desarrollo progresivo SAN ANTONIO DE CONOCOTO “ASOPROVISAC”, la que se regirá por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

PROPIETARIOS : Juan Carlos Castillo Aulestía y otros

PREDIO No. : 3626227

CLAVE CATASTRAL : 21703 12 004

UBICACIÓN

BARRIO : SAN ANTONIO DE CONOCOTO

PARROQUIA : CONOCOTO

CALLE : ISAAC BARRERA / PACHACUTEC

AREA DEL TERRENO

ESCRITURA : 64.196,31

AREA DEL

LEVANTAMIENTO : 64.196,31

RESPONSABLE TECNICO

NOMBRE : WASHINGTON ALTAMIRANO y LUCÍA NARVÁEZ

REGISTRO SENESCYT : 1005-08-872311 / 1005-08-828123

LICENCIA MUNICIPAL : AM – 2794 / AM - 7454

ESPECIFICACIONES TECNICAS

ZONIFICACION : D3 (D203-80)

LOTE MINIMO : 200

USO PRINCIPAL : (RU1) RESIDENCIAL URBANO 1

CLASIFICACION DE SUELO: (SU) SUELO URBANO

No. DE LOTES : 160

AREA UTIL TOTAL : 45.201,84 m2

ÁREA DEL LOTE A FRACCIONAR: 38.390,38 m2.

ÁREA DE VÍAS PROYECTADAS: 16.858,84 m2

AREA VERDE PUBLICA (12%): 5.455,10 m2

ÁREA DE EQUIPAMIENTO

PUBLICO (3%) : 1.356,36 m2

ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL: 514,28 m2

ÁREA DE PROTECCIÓN

DE QUEBRADA: : 1.621,35 M2

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 160, signados del uno (1) al ciento sesenta (160), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobados que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 2.- Aporte de área verde pública y de equipamiento público.-** Los propietarios de la urbanización de interés social y desarrollo progresivo SAN ANTONIO DE CONOCOTO “ASOPROVISAC”, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes públicas y de equipamiento público, 7.919,31 m2, de conformidad con el siguiente detalle:

**ÁREA VERDE PÚBLICA 1**

Ubicación: Calle Consejo Provincial de Pichincha

Superficie: 1.213,40 m2 (Área útil: 934,78 m2. Área protección de quebrada 278,62 m2)

Inclinación: 7.18°

LINDEROS

NORTE: Borde Superior de Quebrada Huan Huayco en 50.07 m.

SUR:       Área de equipamiento público en 33,60 m.

ESTE:      Calle Consejo Provincial de Pichincha en 42,28 m.

OESTE:   Propiedad particular en 23,06 m.

**ÁREA VERDE PÚBLICA 2**

Ubicación: Entre calles Consejo Provincial de Pichincha, calle “A”, “B”, Pachacutec y lotes proyectados.

Superficie: 5.349,55 m2 (Área útil: 4.520,32 m2. Área protección de quebrada 829,23 m2)

Inclinación: 7.46°

LINDEROS

NORTE: Borde Superior de Quebrada Huan Huayco en 132.80 m.

SUR:       Lote 25 en 14,73 m. Lote 26 en 16,99 m. calle “A” en 50,26 m. Lote 27 en 20.00 m. Lote 28 en 20,00 m. calle “B” en 50,45 m. Lote 82 en 18,39 m. Lote 83 en 21,04 m.

ESTE:      Calle Pachacutec en 48,08. calle “B” en 35,21 m. Calle “A” en 15,79 m.

OESTE:   Calle Consejo Provincial de Pichincha en 47,18 m. calle “A” en 12,46 m. y calle “B” en 6,09 m.

**ÁREA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO**

Ubicación: Calle Consejo Provincial de Pichincha y lindero de propiedad particular.

Superficie: 1.356,36 m2

Inclinación: 8,36°

LINDEROS

NORTE: Área verde pública 1 en 33,60 m.

SUR: Lote 4 en 20,69 m.

ESTE:      Calle Consejo Provincial de Pichincha en 50,06 m.

OESTE:    Propiedad particular en 51,59 m.

Conforme consta del Oficio No. 004-P-2022 de 12 de abril de 2022 suscrito por el Presidente de ASOPROVISAC y del proyecto de urbanización, el área de protección de quebrada colindante con las Áreas Verdes Públicas 1 y 2, se incorpora al área verde pública de la urbanización para ser transferidas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Esta área de protección de quebrada es adicional al 15% de contribución del área verde que establece el COOTAD.

**Artículo 3.- De las vías**: Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el cuadro de especificaciones mínimas para vías urbanas de conformidad con el régimen jurídico aplicable.

**Artículo 4.- Garantía para ejecución de obras de infraestructura**: La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Informe Técnico No. Expediente 2018-3626227-URB-ISDP-02 de 2021-12-15 del Proyecto Técnico de Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo San Antonio de Conocoto “ASOPROVISAC”, determinó que el valor de las obras de urbanización es de US $ 938.169,16 (NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE DOLARES CON DIECISEIS CENTAVOS), por lo que los propietarios constituyen primera, especial y preferente hipoteca sobre todos los lotes que conforman la Urbanización, a favor de la Municipalidad, en garantía de la ejecución de las obras de infraestructura hasta su terminación total. Este gravamen deberá constar en cada escritura de los lotes individuales.

**Artículo 5.- Plazo de ejecución de obras:** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras, será de ocho (8) años, de conformidad al cronograma valorado de obras constante en el plano que contiene la propuesta urbanística, plazo que se contará a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

De las obras de urbanización, los propietarios pagarán las contribuciones de ley que corresponda; y, deberán cancelar la tasa retributiva por servicios administrativos correspondientes al trámite de urbanización, en la Administración Zonal correspondiente, previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 10, de conformidad con la normativa vigente.

**Artículo 6.- Del control de ejecución de las obras**.- La Administración Zonal Valle De Los Chillos realizará, de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras hasta la culminación de las mismas,

**Artículo 7.- Del retraso en la ejecución de las obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los propietarios pagarán al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito 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.

**Artículo 8.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad de los proyectistas y de los propietarios de la urbanización. Los funcionarios municipales serán responsables de la revisión de los planos y documentos legales y/o de los informes habilitantes que emitieron, en el ámbito de sus competencias, para este procedimiento de habilitación de suelo, excepto que hayan sido inducidos al engaño.

**Artículo 9.- Responsabilidad de la información.-** En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos, documentos 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 derogará la presente ordenanza bajo exclusiva responsabilidad de los propietarios y proyectistas 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.

**Artículo 10.- Protocolización de documentos habilitantes.-** Los urbanizadores se comprometen en el plazo máximo de seis meses, contados a partir de la sanción de 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 Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, debiendo entregar dos copias certificadas debidamente inscritas en Procuraduría Metropolitana. En caso de incumplimiento a lo previsto en el presente artículo, el Concejo Metropolitano podrá derogar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control para que inicie las acciones legales pertinentes.

Es responsabilidad de los urbanizadores la protocolización e inscripción de la presente ordenanza. Para el efecto, retirarán de Procuraduría Metropolitana el respectivo oficio para el notario.

**Disposición final**.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Municipal y la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, Distrito Metropolitano de Quito, el

-----------------------------------------------------