**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, ibídem, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastro, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso. Para urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía 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 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 artículo 2161, ibídem, 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 sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con informe favorable de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;

**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,** 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 “Nueva Vista del Sur”; 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; 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 “NUEVA VISTA DEL SUR”**

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente Ordenanza tiene por objeto aprobar la urbanización “NUEVA VISTA DEL SUR”, la que 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 : 14.091,86 m2

ÁREA DE LOTE A FRACCIONAR: 11.896,16 m2.

ÁREA DE VÍAS PROYECTADAS: 6.235,31 m2

AREA VERDE PUBLICA (12%): 1.756,56 m2

ÁREA DE EQUIPAMIENTO

PUBLICO (3%) : 439,14 m2

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 56, signados del uno (1) al cincuenta y seis (56), 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 "Nueva Vista del Sur", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de área verde pública y de equipamiento públicos, 2.195,70 m2 del área útil total, de conformidad con el siguiente detalle:

**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

**Artículo 3.- De las vías**: Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el Cuadro No. 1, de especificaciones mínimas para vías urbanas de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, de conformidad con el régimen jurídico aplicable.

**Artículo 4.- Garantía para ejecución de obras de infraestructura**: Los urbanizadores deberá rendir como garantía, para la ejecución de obras de infraestructura de la urbanización, la suma de trescientos cuarenta y seis mil novecientos ochenta y cinco dólares con sesenta y cinco centavos ($346.985,65), en la forma establecida en la normativa vigente. Dicha garantía deberá ser entregada en la Tesorería Metropolitana, previa a la protocolización e inscripción de la Ordenanza. La Tesorería Metropolitana sentará la razón de recepción de la garantía y comunicará en ese sentido a Procuraduría Metropolitana, para que ésta dependencia entregue al urbanizador el oficio dirigido al notario para la protocolización de la ordenanza y documentos habilitantes.

**Artículo 5.- Plazo de ejecución de obras:** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras, será de tres (3) años, de conformidad al cronograma valorado de obras presentado adjunto al plano que contiene la implantación del proyecto, plazo que se contará a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

De las obras de urbanización, se deberán pagar las contribuciones de ley; y, deberá cancelarse la tasa retributiva por servicios administrativos correspondientes al trámite por urbanización, de conformidad con la normativa vigente.

**Artículo 6.- Del control de ejecución de las obras**.- La Administración Zonal Quitumbe 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 del proyectista y de los propietarios de la urbanización "Nueva Vista del Sur", ubicada en la parroquia Turubamba. 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 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 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.

**Artículo 10.- Protocolización de documentos.-** 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

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