



ORDENANZA No. 0139

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, numeral 1, 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 prevé 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.

La Municipalidad, a través de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, ha recibido la petición para la aprobación de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo "La Comarca", en el predio No. 3567743, clave catastral No. 32309-26-009, ubicado en la parroquia Quitumbe, de propiedad de la Cooperativa de Vivienda Solidaria Metropolitana. El proyecto en referencia prevé el desarrollo de 42 lotes, con un área total a subdividir de 12.613,86 m², área de vías de 3.605,10 m², área verde pública de 1.780,92 m², y un área de equipamiento público de 445,21m². El proyecto que se plantea cumple con el área verde y comunal requerida de conformidad con lo previsto en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.



ORDENANZA No. 0139

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. IC-O-2016-083 e IC-O-2016-143, de 2 de mayo y 19 de julio de 2016, respectivamente, emitidos 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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD, prevé como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal 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 del mismo Código, respecto de las atribuciones del Concejo Metropolitano señala: *“(...) 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; (...) 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 470, inciso primero, ibídem, manifiesta que: *“Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes, (...)”*; *ad*



ORDENANZA No. 0139

- 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 No. 0172, que establece el Régimen Administrativo de Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, establece 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 por el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 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 No. 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. 3, ibídem, dispone: *“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** 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. 2 de 26 de enero de 2016, 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. 2015-3567743E-01 de fecha 27 de enero de 2016. 



ORDENANZA No. 0139

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República; 54 literal c), 57 literales a), x) 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:

ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE INTERES SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO "LA COMARCA"

Artículo 1.- La Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo "La Comarca", se registrará por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

Propietaria:	Cooperativa de Vivienda Solidaria Metropolitana
Predio No.:	3567743
Clave Catastral:	3230926009
Ubicación	
Barrio:	Ninallacta
Parroquia:	Quitumbe
Calle:	Calle 10. 3563
Área del terreno:	18.445,09
Responsable Técnico	
Nombre:	Arq. Hernán Eduardo Saavedra Torres
Registro SENESCYT:	1005-05-653719
Licencia Municipal:	6991
Especificaciones Técnicas	
Zonificación:	D5 (D304-80)
Lote mínimo:	300
Uso principal:	(R3) Residencial alta densidad <i>cd</i>



ORDENANZA No. **0139**

Clasificación de suelo:	(SU) Suelo urbano
No. de lotes:	42
Área de lotes a subdividir:	12.613,86 m ²
Área de vías:	3.605,10 m ²
Área verde pública:	1.780,92 m ²
Área comunal de equipamiento público:	445,21 m ²

Artículo 2.- De las áreas verde y comunal.- 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, la propietaria de la urbanización a través de su representante legal, transfiere como aporte de áreas verde y comunal a favor del Municipio Metropolitano de Quito, la superficie de 2.226,13 m², de acuerdo al Informe Técnico (Referencia SLUM 2015-3567743E-01 de 14 de abril de 2015), de la Dirección Metropolitana de Catastro, áreas que tienen los siguientes datos técnicos:

Área Verde

Ubicación:	Calle "3", "4" y "1"
Superficie:	1.780,92 m ²
Pendiente:	2,90 grados

Linderos

Norte:	Calle "3" en 60,00 m
Sur:	Calle "4" en 36,41 m, y área comunal en 24,11 m
Este:	Lote No. 21 en 18,45 m, y área comunal en 18,46 m
Oeste:	Calle "1" en 36,80 m.

Área Equipamiento Comunal

Ubicación:	Calle "4" 
-------------------	---



ORDENANZA No. 0139

Superficie: 445,21 m²
Pendiente: 2.90 grados
Linderos
Norte: Área verde en 24,11 m
Sur: Calle "4" en 24,11 m
Este: Lote No. 22 en 18,46 m
Oeste: Área verde en 18,46 m

Artículo 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 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Distrito Metropolitano de Quito, siendo estas:

- Calles Nos. "1" y "2", de 10 m. de ancho.
- Calles Nos. "3" y "4", de 8 m. de ancho

Artículo 4.- De la garantía para ejecución de obras.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite los Informes Técnicos Nos. 2015-3567743E-01, de 19 de octubre de 2015, y 2015-3567743E-01 de 14 de diciembre de 2015, del proyecto técnico de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo "La Comarca", en los que se determina que el valor de las obras de urbanización es de USD. 178.852,61 (ciento setenta y ocho mil ochocientos cincuenta y dos dólares con sesenta y un centavos), por lo que el propietario constituye 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 la misma, hasta la terminación total de las obras.

Artículo 5.- Plazo de ejecución de obras.- Es obligación de la urbanizadora, 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 y mejoras de ley; y, deberá cancelarse la tasa retributiva por gastos administrativos correspondientes al registro de la Urbanización, de conformidad con la normativa vigente.



ORDENANZA No. 0139

Artículo 6.- Del control de ejecución 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.

Artículo 7.- Del retraso en la ejecución de las obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, la propietaria pagará 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.

Artículo 8.- En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos o de existir reclamos de terceros afectados, el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza bajo exclusiva responsabilidad de la propietaria 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 9.- La urbanizadora se compromete en el plazo de ciento veinte (120) días, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza a protocolizarla con todos sus documentos habilitantes ante Notario Público 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.

Disposición final.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir 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 8 de septiembre de 2016.

Abg. Eduardo Del Pozo

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. María Elisa Holmes Roldós

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito



ORDENANZA No. 0139

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 16 de junio y 8 de septiembre de 2016.- Quito,

15 SEP 2016

Abg. María Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

15 SEP 2016

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 15 SEP 2016

- Distrito Metropolitano de Quito, 15 SEP 2016

Abg. María Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS