

## ORDENANZA No.

### 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 Marianita de Jesús, en el predio No. 184711, clave catastral No. 32811-03-001, ubicado en la parroquia Guamaní, de propiedad de Mariana de Calderón Mullo. El proyecto en referencia prevé el desarrollo de 89 lotes, con un área total a subdividir de 26.945,26 m<sup>2</sup>, área de vías de 4.949,22 m<sup>2</sup>, área verde pública de 2.639,61 m<sup>2</sup>, y un área de equipamiento público de 659,90 m<sup>2</sup>. 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.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2016-241, de 24 de octubre de 2016, 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 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 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

## ORDENANZA No.

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”*; y,

**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. 3 de 21 de julio de 2016, han presentado la recomendación de continuar con el presente proyecto de urbanización;

**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,**

**ORDENANZA No.**

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA DE APROBACION DE LA URBANIZACION "MARIANITA DE JESUS"**

**Artículo 1.-** La Urbanización "Marianita de Jesús", se regirá por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

<b>Propietaria:</b>	Mariana de Calderón Mullo
<b>Predio No.:</b>	184711
<b>Clave Catastral:</b>	3281103001
<b>Ubicación</b>	
<b>Barrio:</b>	Hemisferio Sur
<b>Parroquia:</b>	Guamaní
<b>Calle:</b>	S51, lote 13, Galpón Alto 13
<b>Área del terreno:</b>	26.945,26
<b>Responsable Técnico</b>	
<b>Nombre:</b>	Angel Alcívar Amay Armijos
<b>Registro SENESCYT:</b>	1005-04-550949
<b>Licencia Municipal:</b>	6765
<b>Especificaciones Técnicas</b>	
<b>Zonificación:</b>	D3 (D203-80)
<b>Lote Mínimo:</b>	200
<b>Uso Principal:</b>	(R2) Residencial Mediana Densidad
<b>Clasificación de Suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano
<b>No. de lotes:</b>	89
<b>Área Útil Total:</b>	21.996,04 m <sup>2</sup>
<b>Área de Lotes a Subdividir:</b>	18.696,53 m <sup>2</sup>

**ORDENANZA No.**

**Área de Vías:** 4.949,22 m<sup>2</sup>

**Área Verde Pública (12%):** 2.639,61 m<sup>2</sup>

**Área de Equipamiento**

**Público (3%):** 659,90 m<sup>2</sup>

**Artículo 2.- Aporte de 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, los propietarios de la urbanización, transfieren como aporte de áreas verde y equipamiento públicos a favor del Municipio Metropolitano de Quito, la superficie de 3.299,51 m<sup>2</sup>, de acuerdo al Informe Técnico (Referencia SLUM 2015-184711E-01), de la Dirección Metropolitana de Catastro, áreas que tienen los siguientes datos técnicos:

**Área Verde PÚBLICA**

**Ubicación:** Calle 1, entre calles "4" y "5"

**Superficie:** 2.639,61 m<sup>2</sup>

**Linderos**

**Norte:** Calle "4" en 64,47 m

**Sur:** Calle "5" en 64,47 m

**Este:** Áreas de equipamiento público en 41,00 m

**Oeste:** Calle "1" en 41,00 m

**Área de Equipamiento Público**

**Ubicación:** Calle "4" y Calle "5"

**Superficie:** 659,90 m<sup>2</sup>

**Linderos**

**Norte:** Calle "4" en 16,10 m

**Sur:** Calle "5" en 16,10 m

**Este:** Lote No. 46 en 10,45, lote No. 47 en 10,05 m, lote No. 48 en

## ORDENANZA No.

10,05 m, lote No. 49 en 10,45 m, total 41,00

**Oeste:** Área verde en 41,00 m

**Artículo 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, siendo estas:

- Calle "1" de 10,00 m. de ancho.
- Calles "2", "3", "4" y "5" de 8,00 m de ancho.

**Artículo 4.- Garantía para ejecución de obras.-** La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite el Informe Técnico 2015-184711E-01 de 2016-05-30 del Proyecto Técnico de Urbanización de Reglamentación General "Marianita de Jesús", en el que se determina que el valor de las obras de urbanización es de USD \$ 245.535,75 (doscientos cuarenta y cinco mil quinientos treinta y cinco dólares norteamericanos con setenta y cinco centavos), por lo que el urbanizador deberá 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.

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

**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.

## ORDENANZA No.

**Artículo 7.- Del retraso en la ejecución de las obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, el propietario 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, 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 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.-** El urbanizador se compromete en el plazo de 120 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.

**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 xx de xxxxx de 2017.

Abg. Eduardo Del Pozo

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. Diego Cevallos Salgado

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

**ORDENANZA No.**

**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 xx de xxxx y xx de xxxx de 2017.- Quito,

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

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

**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  
.- Distrito Metropolitano de Quito,

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

DSCS

Quito, 13 de mayo del 2016

Señor arquitecto

Hugo Chacón Cobo

**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTION TERRITORIA**

Presente.

De mis consideraciones.

Yo, Calderón Mullo Mariana de Jesús, portadora de la cedula de identidad N° 1702193291. Soy propietaria de un inmueble ubicado en la Avenida Camilo Orejuela, Calle S/N (S51-Lindero Norte) y Calle Capitán José Larrea. Lote n° 13, sector Hemisferio Sur, Parroquia Guamaní

Predio n° 184711

Clave catastral n° 32811-03-001

Señor arquitecto ponemos a vuestra consideración el proyecto de Urbanización que estamos planificando en el predio antes mencionado. Para lo cual le solicitamos a usted muy comedidamente se digne autorizar a quien corresponda la **revisión técnica de la urbanización Marianita de Jesús.**

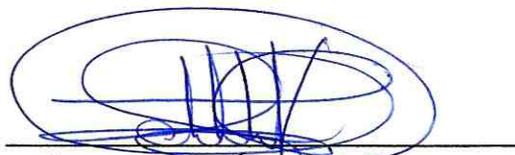
Por la atención que se sirva dar a la presente, le anticipo mis agradecimientos.

Atentamente:

  
Calderón Mullo Mariana de Jesús

CC. 1702193291

Propietario

  
Amay Armijos Ángel Alcivar

CC. 1713688008 RP. 5779 AM 6765

Arquitecto

157

Comisión

Quito,

1 AGO 2016

Oficio N° STHV-DMGT- 3431

Referencia: GDOC-2014-161071  
Expediente No. 2015-184711E-01

Abogada  
María Elisa Holmes Roldós  
**SECRETARIA GENERAL**  
**CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente

Señora Secretaria

En aplicación a la Ordenanza Metropolitana No. 0156 reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0433, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, Artículos 47 y 48, por ser un procedimiento especial, llega a conocimiento de esta Secretaría el trámite de aprobación de la **Urbanización "MARIANITA DE JESÚS"**; dentro de este procedimiento se han realizado Mesas de Trabajo, para la revisión del cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas de la propuesta urbanística ingresada, emitiéndose los siguientes informes:

- Informe Técnico del 10 de julio de 2015 de la Dirección Metropolitana de Catastro.
- Informe Técnico del 30 de mayo de 2016 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Informe legal y Proyecto de Ordenanza de la urbanización con fecha 15 de julio de 2016, de Procuraduría Metropolitana.
- Acta No. 01 del 16 de julio de 2015, Acta No. 02 del 31 de marzo de 2016 y Acta No. 03 del 21 de julio de 2016.

Una vez que la Mesa de Trabajo ha revisado el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas del Proyecto Técnico de **Urbanización "MARIANITA DE JESÚS"**, con sustento en los informes técnicos y en los documentos que constan en el expediente, considero factible que se continúe con el trámite de aprobación de la mencionada urbanización, y, en base al Numeral 6 del Artículo innumerado 48 de la Ordenanza Metropolitana No. 0156 antes citada, remito el Expediente No. 2015-184711E-01 con el Informe Legal y el Proyecto de Ordenanza respectivo, para que la Secretaría General del Concejo ponga el trámite en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo previa aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito.

Atentamente,

  
Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Adjunto: Un (1) Bibliorato con expediente completo

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 11h42
QUITO	03 AGO 2016
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA:

## INFORME TECNICO

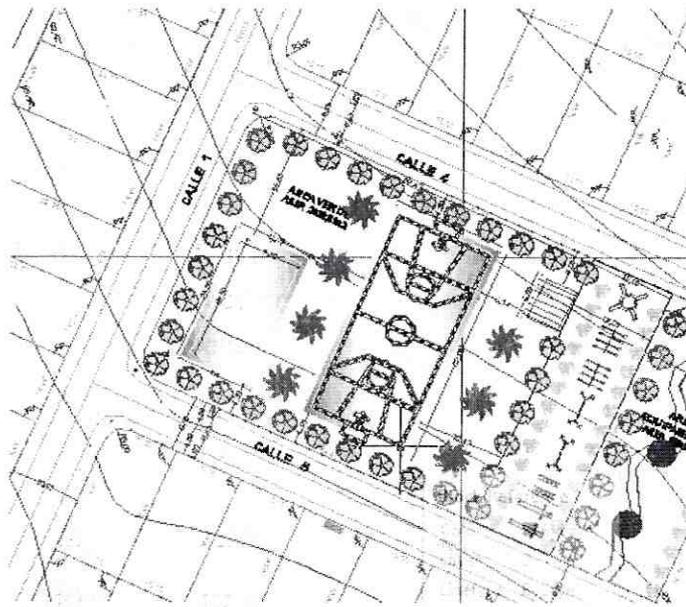
Conforme a lo solicitado por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante sistema SLUM dentro del procedimiento especial de Revisión de Reglas Técnicas del Proyecto Técnico de Urbanización, referente al trámite de aprobación de la urbanización "MARIANITA DE JESUS" de predio N° 184711 con clave catastral 3281103001 y geoclave 170101110215005 ubicado en la parroquia Guamaní, sector Hemisferio Sur; en la cual se solicita presentar el informe técnico respecto a la cabida total del lote y de las áreas verdes y de equipamientos comunales de la citada urbanización.

Al respecto la Dirección Metropolitana de Catastro, ha procedido a verificar la cabida total del lote y el detalle de las áreas verdes y comunales:

**AREA DE TERRENO SEGÚN ESCRITURA:** 26.945,26 m<sup>2</sup>

**AREA DE TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO:** 26.945,26 m<sup>2</sup>

### AREA VERDE



**UBICACIÓN:** Calle 1, entre calles 4 y 5

**SUPERFICIE:** 2.639,61 M<sup>2</sup>

**LINDEROS:**

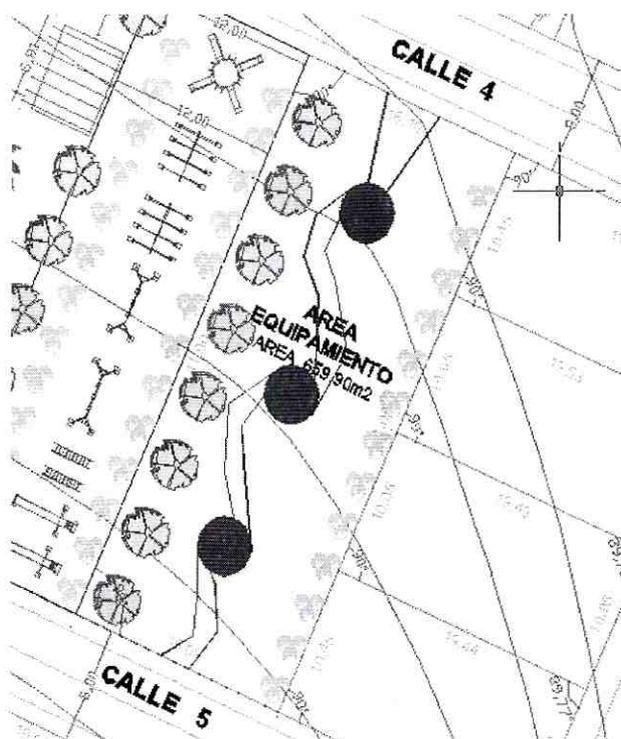
**NORTE:** Calle "4" en 64.47 m.

**SUR:** Calle "5" en 64.47 m.

**ESTE:** Área de Equipamiento comunal en 41.00 m.

**OESTE:** Calle "1" en 41.00 m.

**AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL**



**UBICACIÓN:** Calle "4" y Calle "5"

**SUPERFICIE:** 659,90 m<sup>2</sup>

**LINDEROS:**

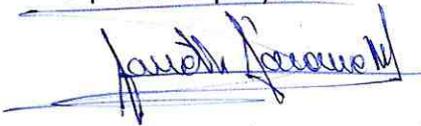
**NORTE:** Calle "4" en 16,10 m.

**SUR:** Calle "5" en 16,10 m.

**ESTE:** Lote # 46 en 10.45 m., lote # 47 en 10.05 m., lote # 48 en 10.05 m., lote #49 en 10.45 m., total 41.00 m.

**OESTE:** Área verde en 41.00 m.

Por lo expuesto se informa que no existen áreas de propiedad municipal involucradas en el presente proyecto.



Arq. Jeannet Jácome Miranda  
**JEFE DE PROGRAMA CATASTRO Y CARTOGRAFIA**  
**DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO**



Arq. Cinthia Pinargote Pincay  
**DELEGADA DE LA MESA DE TRABAJO**  
**DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO**

10-07-2015

Referencia: SLUM 2015-184711E-01

Proyecto "Marianita de Jesús"