



ORDENANZA No. 0157

### 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 Puembo, en el predio No. 3535030, clave catastral No. 11625-01-019, ubicado en el sector Napoles Mangahua, parroquia Puembo, de propiedad de José Antonio Torres López y otros. El proyecto en referencia prevé el desarrollo de 24 lotes, con un área total a subdividir de 25.328,86 m<sup>2</sup>, área de vías de 6.341,80 m<sup>2</sup>, área verde pública de 3.578,13 m<sup>2</sup>, y un área de equipamiento público de 894,53 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. 0157

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2017-004, de 9 de enero de 2017, 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 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



## ORDENANZA No. 0157

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 N° 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 PMOT 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 N° 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. 1 y 2, ibídem, dispone: *"1. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantía: hipotecas 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** 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 de Mesa del Procedimiento Especial No. 03 de 6 de octubre de 2016, han presentado las recomendaciones relacionadas con el presente proyecto de urbanización; y,



**ORDENANZA No. 0157**

Que el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda ha emitido el informe contenido en el oficio No. STHV-DMGT-4622 de 13 de octubre de 2016.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numerales 1 y 2 de la 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 No. 172,

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA DE APROBACION DE LA URBANIZACION "PUEMBO"**

**Artículo 1.-** La Urbanización "Puembo" se regirá por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

<b>Propietarios:</b>	José Antonio Torres López y otros
<b>Predio No.:</b>	3535030
<b>Clave Catastral:</b>	1162501019
<b>Ubicación:</b>	
<b>Barrio:</b>	Nápoles Mangahua
<b>Parroquia:</b>	Puembo
<b>Calle:</b>	S/N 2763 O
<b>Área del terreno:</b>	36.229,00 m <sup>2</sup> (escritura) 36.441,34 m <sup>2</sup> (levantamiento)
<b>Responsable Técnico</b>	
<b>Nombre:</b>	Carlos Xavier Villamar Aguirre
<b>Registro SENESCYT:</b>	1027R-10-6278
<b>Licencia municipal:</b>	6739 <i>cel</i>



ORDENANZA No. 0157

**Especificaciones Técnicas:**

<b>Zonificación:</b>	A1 (A602-50)
<b>Lote mínimo:</b>	600
<b>Uso principal:</b>	(R1) Residencial baja densidad
<b>Clasificación de suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano
<b>No. de lotes:</b>	24
<b>Área útil total:</b>	29.801,52 m <sup>2</sup>
<b>Área de lotes a subdividir:</b>	25.328,86 m <sup>2</sup>
<b>Área de vías:</b>	6.341,80 m <sup>2</sup>
<b>Área verde pública (12%):</b>	3.578,13 m <sup>2</sup>
<b>Área de equipamiento público (3%):</b>	894,53 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 4.472,66 m<sup>2</sup>, de acuerdo al Informe Técnico (Referencia SLUM 2015-3535030-URB-GEN-01 de 13 de julio de 2015), de la Dirección Metropolitana de Catastro, áreas que tienen los siguientes datos técnicos:

**Área Verde Pública**

**Ubicación:** Calle "A" y lindero propiedad particular

**Superficie:** 3.578,13 m<sup>2</sup>

**Linderos:**

**Norte:** Calle "A" en 21,16 m, lote No. 10 en 39,42 m, lote No. 15 en 30,78 m.

**Sur:** Lote No. 9 en 35,14 m. Propiedad particular en 43,66 m. Lote No. 16 en 27,94 m.



## ORDENANZA No. 0157

**Este:** Lote No. 13 en 41,47 m. Lote No. 15 en 26,32 m. Calle "A" en 7,40 m. Lote No. 16 en 30,54 m.

**Oeste:** Área de equipamiento público en 65,59 m. Calle "A" en 8,00 m. Lote No. 9 en 34,67 m.

### Área de Equipamiento Público

**Ubicación:** Calle "A"

**Superficie:** 894,53 m<sup>2</sup>

### Linderos:

**Norte:** Calle "A" en 22,96 m

**Este:** Área verde comunal 65,59 m

**Oeste:** Lote No. 12 en 19,37 m. Lote No. 11 en 23,65 m. Lote No. 10 en 24,90 m

**Artículo 3.- De las vías.-** La vía planificada en la urbanización cumple con lo previsto 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 esta:

- Calle "A" de 12,00 m. de ancho.

**Artículo 4.- Garantía para ejecución de obras.-** La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite el Informe Técnico 2015-3535030-URB-GEN-01 de 2016-08-08 del Proyecto Técnico de Urbanización de Reglamentación General "Puembo", en el que se determina que el valor de las obras de urbanización es de USD. 314.623,04 (trescientos catorce mil seiscientos veinte y tres dólares de los Estados Unidos de América, con cuatro centavos), por lo que los urbanizadores deberán 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 de los urbanizadores, en el plazo de doce (12) meses, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, realizar las obras



## ORDENANZA No. 0157

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 Tumbaco 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, 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.

**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 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 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 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.



ORDENANZA No. 0157

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 15 de febrero de 2017.

Ing. Anabel Hermosa Acosta

Segunda Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. Diego Cevallos Salgado

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

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 26 de enero y 15 de febrero de 2017.- Quito, 03 MAR. 2017

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

03 MAR. 2017

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 03 MAR. 2017

.- Distrito Metropolitano de Quito, 03 MAR. 2017

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS