

## 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 Puenbo, en el predio No. 5607479, clave catastral No. 22503-02-004, ubicado en la parroquia Conocoto, de propiedad de la Asociación de Ex Alumnos Lasallanos. El proyecto en referencia prevé el desarrollo de 88 lotes, con un área total a subdividir de 22.095,54 m<sup>2</sup>, área de vías de 8.677,28 m<sup>2</sup>, área verde pública de 3.120,43 m<sup>2</sup>, y un área de equipamiento público de 789,53 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.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2017-008, de 16 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

## 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 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 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. 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 No. .... de fecha ..... han presentado las recomendaciones relacionadas con el presente proyecto de urbanización; y,

**ORDENANZA No.**

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; 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 "EX ALUMNOS LASALLANOS CUARTA ETAPA"**

**Artículo 1.-** La Urbanización "Ex Alumnos Lasallanos Cuarta Etapa", se registrá por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

<b>Propietario:</b>	Asociación de Ex Alumnos Lasallanos
<b>Predio No.:</b>	5607479
<b>Clave catastral:</b>	2250302004
<b>Ubicación:</b>	
<b>Barrio:</b>	S/N
<b>Parroquia:</b>	Conocoto
<b>Calle:</b>	39647
<b>Área del terreno:</b>	
<b>Escritura:</b>	36.255,00 m <sup>2</sup>
<b>Área del levantamiento:</b>	36.257,54 m <sup>2</sup>
<b>Responsable técnico :</b>	
<b>Nombre:</b>	Lozada Calderón Carlos Anibal
<b>Registro SENESCYT:</b>	1005-02-252203
<b>Licencia Municipal:</b>	6147

## ORDENANZA No.

### Especificaciones Técnicas:

Zonificación:	D3 (D203-80)
Lote mínimo:	200
Uso principal:	(R1) Residencial baja densidad
Clasificación de suelo:	(SU) Suelo urbano
No. de lotes:	88
Área útil total:	26.005,50 m <sup>2</sup>
Área de lotes a subdividir:	22.095,54 m <sup>2</sup>
Área de vías:	8.677,28 m <sup>2</sup>
Área verde pública:	3.120,43 m <sup>2</sup>
Área de equipamiento público:	789,53 m <sup>2</sup>

**Artículo 2.- Aporte de áreas verde y de equipamiento.-** 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 del Distrito Metropolitano de Quito, la superficie de 3.909,96 m<sup>2</sup>, de acuerdo al Informe Técnico (Referencia 2015-5607479E-01 de 25-05-2015) de la Dirección Metropolitana de Catastro, áreas que tienen los siguientes datos técnicos:

### Área verde pública

Ubicación:	Lindero sur, entre calles "A", "B" y "C".
Superficie:	3.120,43 m <sup>2</sup>
Pendiente:	7.83°

### Linderos:

Norte:	Calle "C" curva de retorno en 24,86 m., Lote No. 62 en 22,00 m., Lote No. 35 en 22,00 m., calle "B" curva de retorno en 38,72 m. y Calle "A" en 14,35 m.
--------	--

## ORDENANZA No.

**Sur:** Propiedad particular en 131,79 m.  
**Este:** Lote No. 17 en 33,13 m.  
**Oeste:** Calle "B" curva de retorno en 16,68 m., Lote No. 61 en 9,75 m., Lote No. 62 en 10,75 m., calle "C" curva de retorno en 10,00 m. y Área de Equipamiento público en 35,33 m.

### Área de equipamiento público

**Ubicación:** Lindero Suroeste entre Calle "C" y Calle S/N  
**Superficie:** 789,53 m<sup>2</sup>  
**Pendiente:** 7.83°  
**Linderos:**  
**Norte:** Lote No. 63 en 10,42 m.  
**Sur:** Propiedad particular en 18,35 m.  
**Este:** Área Verde pública en 35,33 m. y Calle "C" curva de retorno en 16,06 m.  
**Oeste:** Calle S/N en 59,88 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.

**Artículo 4.- Garantía para ejecución de obras.-** La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite el Informe Técnico de Urbanización de Reglamentación General 2015-5607479E-01 de 2016-10-14 del Proyecto de Urbanización "Ex Alumnos Lasallanos Cuarta Etapa", en el que se determina que el valor de las obras de urbanización es de USD. 430.488,54 (cuatrocientos treinta mil cuatrocientos ochenta y ocho dólares norteamericanos con cincuenta y 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

## ORDENANZA No.

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 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 de ley; 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 Los Chillos 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

**ORDENANZA No.**

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

**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**

**ORDENANZA No.**

**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

150

*Comisión  
Uso de Suelo  
10/01/2017*

SECRETARÍA DE  
**TERRITORIO**

ALCALDÍA

9 ENE 2017

Quito,

Oficio N° STHV-DMGT- 0095

Referencia: GDOC-2016-534176  
Expediente No. 2015-5607479E-01

Abogado  
Diego Cevallos  
**SECRETARIO GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente

Señor Secretario:

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 "EX ALUMNOS LASALLANOS CUARTA ETAPA"**; 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 25 de mayo de 2015 de la Dirección Metropolitana de Catastro.
- Informe Técnicos del 14 de octubre de 2016 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Informe legal y Proyecto de Ordenanza de la urbanización con fecha 23 de diciembre de 2016, de Procuraduría Metropolitana.
- Acta No. 01 del 5 de junio de 2015, Acta No. 02 del 31 de marzo de 2016 y Acta No. 03 del 4 de enero de 2017.

Una vez que la Mesa de Trabajo ha revisado el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas del Proyecto Técnico de **Urbanización "EX ALUMNOS LASALLANOS CUARTA ETAPA"**, 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. 2015-5607479E-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 Metropolitan de Quito.

Atentamente,

*Jacobo Herdoíza*  
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: 10 ENE 2017 - 149h 9:22 FIRMA RECEPCIONAL: <i>JP</i> ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA: <i>1P</i>
---	---



139

### INFORME TECNICO

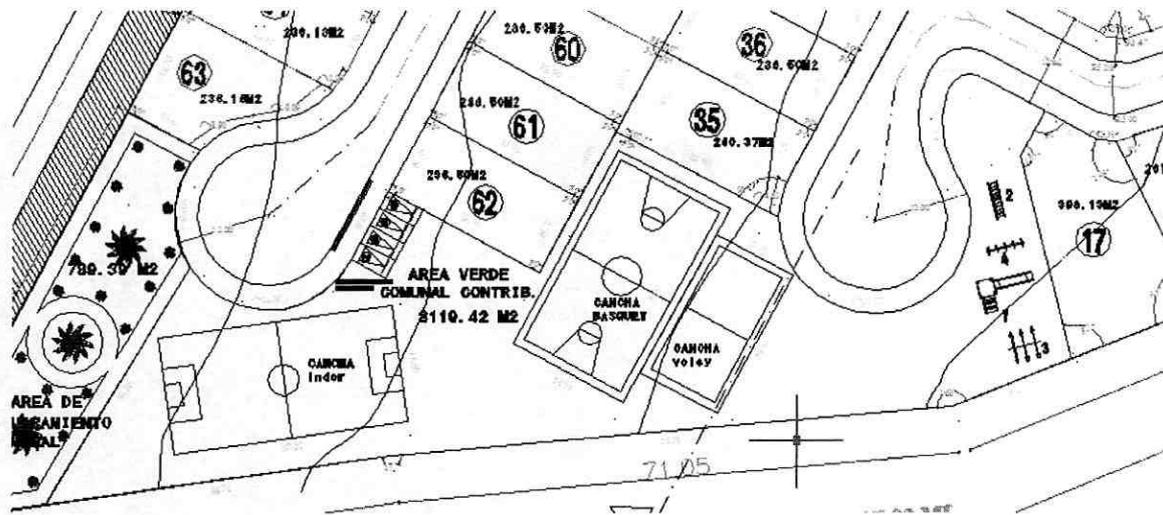
Conforme a lo solicitado por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante sistema SLUM dentro del procedimiento especial de Revisión de Reglas Técnicas del Proyecto Técnico de Urbanización, referente al trámite de aprobación de la urbanización "ASOCIACIÓN DE EX ALUMNOS LASALLANOS IV ETAPA" de predio N° 5607479 con clave catastral 2250302004 ubicado en la parroquia Conocoto, 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:** 36.255,00 m<sup>2</sup>

**AREA DE TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO:** 36.257,54 m<sup>2</sup>

### AREA VERDE



### **UBICACIÓN:**

LINDERO SUR, ENTRE CALLES "A" "B" Y "C"

**SUPERFICIE:** 3.120,43 M2

**PENDIENTE:** 7.83°

**LINDEROS:**

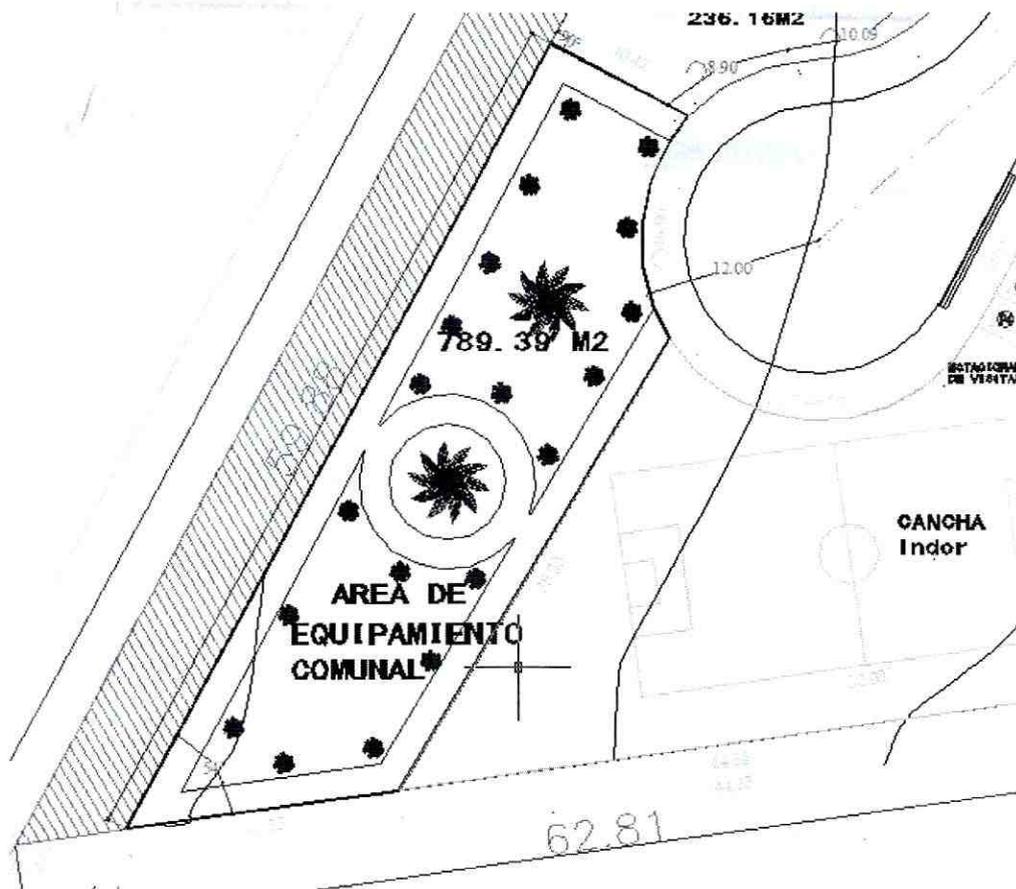
**NORTE:** Calle "C" curva de retorno en 24.86 m., lote # 62 en 22.00 m., lote # 35 en 22.00 m., calle "B" curva de retorno en 38.72 m. y calle "A" en 14.35 m.

**SUR:** Propiedad particular Sr. Humberto Rosero Durán y otros en 131.79 m.

**ESTE:** Lote # 17 en 33.13 m.

**OESTE:** Calle "B" curva de retorno en 16.68 m., lote # 61 en 9.75 m., lote # 62 en 10.75 m., calle "C" curva de retorno en 10.00 m. y área de equipamiento comunal en 35.33 m.

**AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL**



**UBICACIÓN:** Lindero Sur-oeste, entre calle "C" y calle "S/N"

**SUPERFICIE:** 789,53 m2

**PENDIENTE:** 7.83°

138

**LINDEROS:**

**NORTE:** Lote # 63 en 10.42 m.

**SUR:** Propiedad particular Sr. Humberto Rosero Durán y otros en 18.35 m.

**ESTE:** Área verde comunal en 35.33 m. y calle "C" curva de retorno en 16.06 m.

**OESTE:** Calle "S/N" en 59.88 m.

**OBSERVACIONES:**

- **AREA VERDE:** En el plano se indica que el área verde tiene un área de 3.119,42 m<sup>2</sup>, se comprueba en el archivo digital que el área es de 3.120,43 m<sup>2</sup>.
- **AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL:** En el plano se indica que el área de equipamiento comunal tiene 789.39 m<sup>2</sup>, se comprueba en el archivo digital que el área es de 789.53 m<sup>2</sup>. En el cuadro de linderos de equipamiento comunal, en lindero oeste ubica en el plano "59.88 con calle C curva de retorno" lo correcto es: "59.88 con calle S/N"

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 Píntagote Pincay  
**DELEGADA DE LA MESA DE TRABAJO**  
**DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO**

25-05-2015

Referencia: SLUM 2015-5607479E-01

Proyecto "Asociación de ex alumnos Lasallanos IV etapa"