

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 reforma de la Ordenanza No. 266, de 13 de julio de 2012, on la que se aprobó la Urbanización Cerros de Cumbayá, en el predio No. 608045, clave catastral No. 10512-08-004, ubicado en el sector Santa Lucía Alto, barrio Cebollar, parroquia Cumbayá, en función de realizar modificaciones técnicas relacionadas con las áreas del proyecto, sus vías, linderos de las áreas verdes y del área de equipamiento comunal, así como del plazo para la ejecución de las obras.

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2016-228, de 10 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 (en adelante "Constitución") 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 de la Constitución, 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,** los literales a) y x) del artículo 57, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), respecto de las atribuciones del concejo municipal, establece: *"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 322 del COOTAD establece el procedimiento para la emisión de ordenanzas municipales;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo control sobre el mismo;
- Que,** la decisión, mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, le corresponde al Concejo Metropolitano;

ORDENANZA No.

- Que,** mediante Ordenanza No. 0266, de 13 de julio de 2012, el Concejo Metropolitano de Quito, aprueba La Urbanización denominada "Cerros de Cumbayá", protocolizada en la Notaria Tercera el 25 de julio de 2012 e inscrita el 24 de octubre del mismo año;
- Que,** con oficio de fecha 28 de mayo de 2015, el señor Pedro Ortiz Reinoso, Gerente General de FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso, fiduciaria de Fideicomiso Cerros de Cumbayá, conjuntamente con el Dr. Manolo Suárez Tapia, solicitan se continúe con el procedimiento para la modificatoria de la Ordenanza No. 266, para lo cual adjunta nombramiento del Representante Legal de la Fiduciaria, certificado de gravámenes actualizado del lote No. 1 de propiedad de Fideicomiso Cerros de Cumbayá y los planos actualizados con las modificaciones del proyecto;
- Que,** mediante oficio No. 3478 de 22 de julio de 2015, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite criterio técnico favorable para la reforma de la Ordenanza 0266 de 13 de julio de 2013;
- Que,** mediante oficio, referencia Expediente No. 00008 de 30 de diciembre de 2015, Procuraduría Metropolitana, emite su criterio legal favorable respecto de la referida reforma.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en el artículo 240 y artículo 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador; 57, literales a), y x) y 87, literales a) y v) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito. o

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 266, DE 13 DE JULIO DE 2012, CON LA QUE SE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DENOMINADA "CERROS DE CUMBAYÁ"

Artículo 1.- Modifíquese la posición del tercer redondel ubicado en la calle A, adyacente al lote 1 y al área de equipamiento, de modo tal que el centro del redondel se desplaza de norte a sur 3,65 m.; y, de oeste a este 2,10 m.

ORDENANZA No.

Artículo 2.- Conforme el plano adjunto, el lote No. 1 previsto en la Ordenanza No. 266, se divide en siete lotes: 1, 31, 32, 33, 34, 35 y 36

Artículo 3.- Créase una vía como prolongación de la calle A, desde el tercer redondel, para acceder a los seis lotes incrementados con las siguientes especificaciones:

Sección de la vía:	14.00 m
Calzada:	8.00 m
Aceras:	3.00 m c/u

El área de la vía creada es de 1.665,00 m²

Artículo 4.- Sustitúyanse las áreas generales de la Urbanización Cerros de Cumbayá, constantes en el artículo 1 de la Ordenanza No. 266, por las siguientes:

<i>“Área útil de lotes:</i>	<i>40.216,00 m²</i>
<i>Área de vías:</i>	<i>10.619,35 m²</i>
<i>Área verde comunal:</i>	<i>4.245,34 m²</i>
<i>Área de Equipamiento:</i>	<i>1.264,00 m²</i>
<i>Área de afectación vial:</i>	<i>5.425,45 m²</i>
<i>Área de protección ecológica:</i>	<i>75.418,73 m²</i>
<i>Área de terreno:</i>	<i>137.188,87 m²</i>
<i>Número de lotes:</i>	<i>36”</i>

Artículo 5.- Sustitúyase los linderos del área verde y del área de equipamiento comunal constantes en el artículo 2 de la Ordenanza No. 266, por las siguientes:

“Área Verde:

<i>Norte:</i>	<i>134,31 m con Área de Protección Ecológica</i>
<i>Sur:</i>	<i>29,63 m con lote 28</i>
	<i>29,25 m con lote 29</i>
	<i>28,50 m con lote 30</i>
	<i>30,38 m con calle interior</i>

ORDENANZA No.

<i>Este:</i>	15,56 m con lote 27
	43,42 m con lote 30
<i>Oeste:</i>	57,83 m con Área Verde Comunal
<i>Área de Equipamiento Comunal</i>	
<i>Norte:</i>	23,64 m con Área de Protección Ecológica
<i>Sur:</i>	31,87 m con calle interior
<i>Este:</i>	57,83 m con Área Verde Comunal
<i>Oeste:</i>	51,98 m con Lote 31"

Artículo 6.- Sustitúyase el artículo 5 de la Ordenanza No. 266, por el siguiente:

"Artículo 5.- Plazo para ejecución de las obras.- De acuerdo al proyecto modificatorio presentado por el propietario de la Urbanización Cerros de Cumbayá, el plazo para la ejecución de las obras por concepto de la vía creada será de 5 meses, contados a partir de la sanción de la modificatoria de la Ordenanza No. 0266."

Artículo 7.- Sustitúyase el artículo 4 de la Ordenanza No. 266, por el siguiente:

"Artículo 4.- De la garantía.- De conformidad al Memorando No. DMGT-065-2016 de 27 de abril de 2016, suscrito por el Coordinador Técnico de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, adjunto al expediente, se establece un valor de USD 43,14, al costo unitario del metro cuadrado de área útil en obras por la vía creada; en tal razón, el propietario de la urbanización, deberá presentar una garantía por el valor de USD 71.828,10."

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

8-2014 .164

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

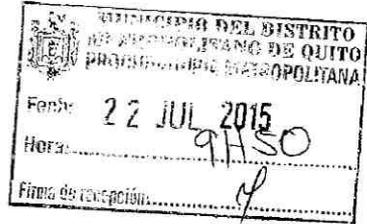
22 JUL 2015 ALCALDÍA

Quito

3478

Oficio STHV - DMGT -
GDOC: 2013-044296 de 05-04-2013

Doctor
Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Presente



Señor Subprocurador:

En atención su oficio Expediente N° 00008-2014 de 09 de julio de 2015, mediante el cual solicita se de cumplimiento a la actualización de documentos e informes y sustentar la propuesta y la exposición de motivos que justifiquen la modificatoria a la Ordenanza Municipal N° 0266, sancionada el 13 de julio de 2012, mediante la cual el Concejo Metropolitano aprobó la Urbanización "Cerros de Cumbayá", ubicada en el lote con número predial 608045, clave catastral 10512-08-004, sector Santa Lucía, barrio Cebollar, parroquia Cumbayá, ésta Secretaría emite el siguiente Informe técnico:

ANTECEDENTES

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió el criterio técnico favorable a la aprobación de la modificatoria a la Ordenanza N° 0266, mediante los siguientes oficios STHV-DMGT-01519 de 08 de abril de 2015, ST-GT-005542 de 16 de diciembre de 2013.

Las modificaciones propuestas a la Urbanización "Cerros de Cumbayá", son las siguientes:

- Desplazamiento de la posición del tercer redondel ubicado en la calle A, adyacente al lote 1 y al área de equipamiento: el centro del redondel se desplaza de norte a sur 3.65 m y de oeste a este 2.10 m, debido a las condiciones de seguridad requeridas para la ejecución de los muros ubicados en el área del redondel, de acuerdo a los estudios geotécnicos referidos en la solicitud.
- División del lote 1 en siete lotes: 1, 31, 32, 33, 34, 35 y 36.
- Implementación de una vía, como prolongación de la calle A, desde el tercer redondel de esta vía, para acceder a los seis lotes incrementados.

NORMATIVA VIGENTE

Ordenanza Metropolitana N° 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito:

Artículo... (69).- Proyectos de Urbanización.-

1. 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 por el PMOT u otros instrumentos de planificación.

3. Las urbanizaciones pueden ser:

a) **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, de conformidad con este Libro.

Artículo... (73).- Sistema Vial.-

1. Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno, y al previsto en la planificación vial metropolitana. Su construcción será realizada por el promotor, sujetándose a las afectaciones previstas en el PUOS y demás instrumentos de planificación; a las especificaciones mínimas de vías establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; y, de conformidad a la política de movilidad sustentable.

2. El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano y a la política de movilidad sustentable.

CRITERIO TÉCNICO

En base a las disposiciones legales citadas, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE** para la Reforma a la Ordenanza Metropolitana N° 0266, de 13 de julio de 2012, que aprueba la Urbanización Cerros de Cumbayá, ubicada en el lote con número predial 608045, clave catastral 10512-08-004, sector Santa Lucía, barrio Cebollar, parroquia Cumbayá, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

- Se modifica la posición del tercer redondel ubicado en la calle A, adyacente al lote 1 y al área de equipamiento: el centro del redondel se desplaza de norte a sur 3.65 m y de oeste a este 2.10 m. Este desplazamiento es solicitado por cuanto "En el área del redondel se requería la construcción de un muro de 7 metros de altura. Durante la construcción de dicho muro no se encontraron buenas condiciones de cimentación por la existencia de capas de pómez y el suelo firme estaba a 3 metros de profundidad. Los muros de gaviones con cola planificados soportan una altura máxima de 8 metros por lo que si se mantenía la alineación original estos excedían la altura de seguridad exigida en estudios geotécnicos."
- El lote 1 se divide en siete lotes: 1, 31, 32, 33, 34, 35 y 36.
- Se crea una vía como prolongación de la calle A, desde el tercer redondel, para acceder a los seis lotes incrementados, con las siguientes especificaciones:

SECCIÓN DE LA VÍA:	14.00 m
CALZADA:	8.00 m
ACERAS:	3.00 m c/u

El área de la vía creada es de 1.665,00 m².

- Con las modificaciones a la calle A, las áreas generales de la Urbanización Cerros de Cumbayá serán las siguientes:

Área útil de lotes:	40.216,00 m ²
Área de vías:	10.619,35 m ²
Área verde comunal:	4.245,34 m ²
Área de Equipamiento:	1.264,00 m ²
Área de afectación vial:	5.425,45 m ²
Área de protección ecológica:	75.418,73 m ²

Área del terreno:	137.188,87 m ²
Número de lotes:	36

- De acuerdo a los planos presentados, los linderos del Área Verde y del Área de Equipamiento Comunal son los siguientes:

Área Verde

Norte:	134,31 m con Área de Protección Ecológica
Sur:	29,63 m con lote 28
	29,25 m con lote 29
	28,50 m con lote 30
	30,38 m con calle interior
Este:	15,56 m con lote 27
	43,42 m con lote 30
Oeste:	57,83 m con Área Verde Comunal

Área de Equipamiento Comunal

Norte:	23,64 m con Área de Protección Ecológica
Sur:	31,87 m con calle interior
Este:	57,83 m con Área Verde Comunal
Oeste:	51,98 m con Lote 31

Se adjunta la exposición de motivos y el proyecto de Ordenanza Modificatoria a la Ordenanza N° 0266 del 13 de julio de 2012 con la que se aprobó la Urbanización "Cerros de Cumbayá".

Atentamente,



Arq. Hugo Chacón Cobo
 Director Metropolitano de Gestión Territorial
 SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Carlos Quezada	2015-07-16	
Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo	2015-07-16	