

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 Puembo, en el predio No. 650116, clave catastral No. 32506-03-004, ubicado en la parroquia Quitumbe, de propiedad de Guido Román Araujo Espín y otros. El proyecto en referencia prevé el desarrollo de 43 lotes, con un área total a subdividir de 10.950,34 m², área de vías de 2.125,78 m², área verde pública de 1.547,39 m², y un área de equipamiento público de 386,54 m². 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-2016-240, 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 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 "EL VERGEL"

Artículo 1.- La Urbanización "El Vergel", se regirá por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

PROPIETARIOS: Guido Román Araujo Espín, María Acuña Lescano, Jorge Eduardo Guerrero Moreno y Teresa Aguirre Peralta

PREDIO No. : 650116
CLAVE CATASTRAL : 3250603004
UBICACIÓN
BARRIO : S/N
PARROQUIA : QUITUMBE
CALLE : S45B
AREA DEL TERRENO : 23.740,00

RESPONSABLE TECNICO

NOMBRE : BARRAGAN MEJIA EDGAR IVAN
REGISTRO SENESCYT : 1005-04-550970
LICENCIA MUNICIPAL : AM 67-72

ORDENANZA No.

ESPECIFICACIONES TECNICAS

ZONIFICACION	:	D3 (D203-80)
LOTE MINIMO	:	200
USO PRINCIPAL	:	(R2) RESIDENCIAL MEDIANA DENSIDAD
CLASIFICACION DE SUELO:		(SU) SUELO URBANO
No. DE LOTES	:	43
AREA UTIL TOTAL	:	12.884,27 M2
ÁREA DE LOTES A SUBDIVIDIR:		10.950,34 m2.
ÁREA DE VÍAS	:	2.125,78 m2
AREA VERDE PUBLICA	:	1.547,39 m2
ÁREA DE		
EQUIPAMIENTO PUBLICO:		386,54 m2
AREA DE PROTECCION		
DE QUEBRADA A SER		
ENTREGADA AL MUNICIPIO:		2.353,39 M2

El Concejo Metropolitano de Quito con Resolución No. 1129 del 18 de abril de 2006 autorizó que se reduzca la franja de protección de quebrada de 50,00 m a 10,00 m, en el predio No. 650116, clave catastral 32506-03-004, ubicado en el sector de Guamaní, Hacienda "El Conde", parroquia Chillogallo, por cuanto en ese tramo el río Machángara está en su fase naciente, con incipiente correntía y se define sólo como quebrada, de conformidad con el Informe Técnico constante en el Oficio No. 04330 del 22 de noviembre de 2005, de la Coordinación de Gestión Territorial, Oficio No. 2413 del 11 de abril de 2003, de la Dirección de Avalúos y Catastros; y, el plano No. 0000038 del proyecto de levantamiento topográfico del terreno.

En virtud de la Resolución No. 1129, antes citada, los lotes proyectados en la urbanización, numerados desde el 1 al 14, y el área verde pública a ser entregada al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mantendrán una franja de protección de 10,00 m.

ORDENANZA No.

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 1.933,93 m², de acuerdo al Informe Técnico (Referencia SLUM 2015-650116E-01) de 10 de julio de 2015 y su alcance de 20 de julio de 2016, de la Dirección Metropolitana de Catastro, áreas que tienen los siguientes datos técnicos:

ÁREA VERDE

UBICACIÓN : Lindero Sur-Oeste con franja de protección poliducto Santo Domingo-Quito, con borde de quebrada "El Conde"

SUPERFICIE : Area útil: 1.547,39 m².

LINDEROS

NORTE : Lote No. 14 en 15,95 m, Area de equipamiento comunal en 19,88m. y Area de protección de quebrada en 10,00 m.

SUR : Franja de protección del Poliducto Santo Domingo-Quito en 68,61m

ESTE : Afectación vial Av. Turubamba en 9,02 m

OESTE : Franja de protección Quebrada "El Conde" en 65,56 m

AREA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO

UBICACIÓN : Lindero Sur-Oeste, entre afectación vial Av. Turubamba y área verde pública.

SUPERFICIE : 386,54 m²

ORDENANZA No.

LINDEROS

NORTE : Lote No. 14 en 20,80 m
SUR : Area verde en 19,88 m
ESTE : Area de afectación vial, Av. Turubamba en 19,03 m
OESTE : Area verde en 19,00 m

AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA A SER ENTREGADA AL MDMQ

UBICACIÓN : Lindero Oeste, entre quebrada "El Conde", Área verde y Lotes del 1 al 14.
SUPERFICIE : 2.353,39 m²

LINDEROS

NORTE : Propiedad particular en 11,52 m
SUR : Av. Escalón 1 en 10,84 m
ESTE : Área verde en 65,56 m y Lotes del 1 al 14 en 150,92 m
OESTE : Quebrada "El Conde" en 241,08 m

Artículo 3.- DE LAS VÍAS: La vía planificada en la urbanización cumple 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 esta:

- Calle "A" y "B" de 10,00 m. de ancho.

Artículo 4.- GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS: La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite el Informe Técnico 2015-650116E-01 de 2016-07-20 del Proyecto Técnico de Urbanización de Reglamentación General "El Vergel", en el que se determina que el valor de las obras de urbanización es de USD \$ 105.462,07 (CIENTO CINCO MIL

ORDENANZA No.

CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS DOLARES NORTEAMERICANOS CON SIETE 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 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.

Artículo 6.- DEL CONTROL DE EJECUCION 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 EJECUCION 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.

ORDENANZA No.

Artículo 9.- Los urbanizadores se comprometen 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

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

comisión

03 AGO 2016

Quito,

Oficio N° STHV-DMGT- 03432

Referencia: GDOC-2015-002277
Expediente No. 2015-650116E-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 "EL VERGEL"**; 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:

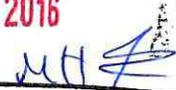
- Informes Técnicos S/N del 10 de julio de 2015 y No. 001-SC-2016 del 20 de julio de 2016 emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastro.
- Informes Técnicos del 30 de mayo de 2016 y del 20 de julio de 2016, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Informe legal y Proyecto de Ordenanza de la urbanización con fecha 21 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 "EL VERGEL"**, 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. 2015-650116E-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: 11:41
QUITO ALCALDÍA	03 AGO 2016
	FIN DE RECEPCIÓN: 
NÚMERO DE HOJA:	