



ORDENANZA No. 0065

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Para el desarrollo del proyecto de urbanización y posterior construcción de la misma, los promotores presentan por iniciativa privada, la división y habilitación del suelo para la Urbanización "La Quinta".

El objetivo de la Urbanización está orientado a contribuir a la construcción de un hábitat seguro, saludable, con amplias áreas de vegetación; y, a ofrecer lotes de terreno para la construcción de viviendas adecuadas; planificado dentro de los correspondientes planes de ordenamiento territorial y en cumplimiento de los requerimientos técnicos definidos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

En este contexto el proyecto destina el 55% de la superficie del terreno, a lotes para la venta y el área restante a parques, jardines y calles. Se implanta teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano del sector.

Para la generación de este proyecto de urbanización se cumple con los requisitos de presentación de anteproyectos, proyecto definitivo, diseño de redes de servicios básicos, diseño vial, que permitirán el bienestar posterior de los futuros propietarios.



ORDENANZA No. 0065

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No. IC-O-2015-071, de 16 de abril de 2015, expedido por la Comisión de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. (...);”*
- Que,** los numerales 1 y 2 del artículo 264, de la Constitución otorgan a los gobiernos municipales, las competencias exclusivas de: *“1. 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; 2. Ejercer control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...);”*
- Que,** el artículo 266 de la carta fundamental establece que los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos, *“ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales (...).”*
- Que,** el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en concordancia con el literal c), del artículo 84 del mismo, determina que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal: *“(...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, 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 COOTAD, en concordancia con los literales a) y v), del artículo 87 del referido cuerpo normativo, establecen que al concejo municipal, le corresponde: *“ 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”; v) Regular y controlar mediante la*



ORDENANZA No. 0065

*normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*

**Que,** el artículo 322 del citado Código Orgánico contempla que los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas metropolitanas y municipales, determinando el procedimiento a observarse;

**Que,** el artículo ...(69), de la Ordenanza Metropolitana No. 172, determina: “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. En Urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes.- 2) Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del PMOT ni las determinaciones normativas sobre ordenación, uso y ocupación del suelo y edificación; deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas), y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicio y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad”;

**Que,** la Disposición Transitoria Primera reformada, de la Ordenanza Metropolitana No. 156, establece: “1.- Los procedimientos iniciados con anterioridad a la implementación de la presente Ordenanza Metropolitana y que se encuentren en trámite, seguirán los procedimientos contemplados en las Ordenanzas correspondientes vigentes a la época en la que aquellos se iniciaron.- 2.- Las normas administrativas sustantivas y reglas técnicas de aplicación de los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana, y que se encuentren en trámite, se ajustarán a las mismas”;

**Que,** la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. SOT-GT-001528, de 10 de abril de 2014, emitió informe técnico favorable para la aprobación de la presente ordenanza; y,

**Que,** la Procuraduría Metropolitana, mediante oficio, referencia expediente 1279, de 23 de abril de 2014, emitió criterio legal favorable para la aprobación de la presente Ordenanza.



ORDENANZA No. **0065**

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 84, letra c) y 87, letras a) y v), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA DEL PROYECTO URBANISTICO LA QUINTA - CUMBAYA**

**Artículo 1.-** La Urbanización "La Quinta" se registrá por las siguientes especificaciones técnicas:

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Propietarios:</b>           | Compañía Santorini Internacional S.A., y otros.               |
| <b>Predio No.:</b>             | 5019501   |
| <b>Clave catastral:</b>        | 10818-04-001  |
| <b>Ubicación:</b>              | Calle El Placer   |
| <b>Sector/Barrio:</b>          | Sector Pillagua   |
| <b>Parroquia:</b>              | Cumbayá   |
| <b>Área total del terreno:</b> | 221.398,21 m <sup>2</sup>                                     |
| <b>Linderos:</b>               |   |
| <b>Norte:</b>                  | 834.651 m, con quebrada                                       |
| <b>Sur:</b>                    | 448.172 m, con Urbanización Meneses Pallares                  |
| <b>Este:</b>                   | 759.427 m, en parte con calle pública y Urbanización Pillagua |
| <b>Oeste:</b>                  | 270.034 m, con quebrada                                       |
| <b>Responsable Técnico:</b>    |   |
| <b>Nombre:</b>                 | Arq. Miriam Hernández   |



ORDENANZA No. 0065

Licencia profesional: A-6491

Licencia municipal: P-5076

**Especificaciones técnicas:**

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de acuerdo a la revisión de planos y conforme lo determinado por el Informe de Regulación Metropolitana -IRM- No. 410563, de 19 de julio de 2012, expedido por la Administración Municipal Zona Valle de Tumbaco, establece los siguientes datos:

|   |   |
|---|---|
| <b>Zonificación:</b>                              | A37 (A1002-35(VU) y A31 (PQ)  |
| <b>Uso de suelo:</b>                              | Agrícola Residencial (AR) y Protección Ecológica/Áreas Naturales (PE) |
| <b>No. de lotes:</b>                              | 102   |
| <b>Área útil de lotes:</b>                        | 122.590,52 m <sup>2</sup>   |
| <b>Área de calles y aceras:</b>                   | 48.920,16 m <sup>2</sup>  |
| <b>Área verde y comunal:</b>                      | 16.130,61 m <sup>2</sup>  |
| <b>Área de afectación vial:</b>                   | 5.555,22 m <sup>2</sup>   |
| <b>Área de protección salud:</b>                  | 12.713,12 m <sup>2</sup>  |
| <b>Área de protección de quebrada:</b>            | 3.660,41 m <sup>2</sup>   |
| <b>Área de protección acueducto:</b>              | 6.725,63 m <sup>2</sup>   |
| <b>Área de protección alta tensión:</b>           | 2.448,61 m <sup>2</sup>   |
| <b>Área de protección quebrada en área verde:</b> | 2.653,93 m <sup>2</sup>   |
| <b>Área total predio:</b>                         | 221.398,21 m <sup>2</sup>   |



ORDENANZA No. 0065

**Artículo 2.- Restitución de la clasificación del suelo.-** De conformidad con los informes técnicos emitidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. SOT-GT-001528, de 10 de abril de 2014; y, la Dirección Metropolitana de Catastro, mediante oficio No. 0009239, de 3 de octubre de 2013, se autoriza la restitución de la clasificación del suelo a urbano del predio No. 5019501, clave catastral No. 10818-04-001, ubicado en el sector Pillagua, parroquia Cumbayá.

**Artículo 3.- Del área verde y comunal.-** De conformidad con lo prescrito en el artículo ...(77) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, del Régimen Administrativo de Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, los propietarios de la Urbanización transfieren como aporte de áreas verde y comunal a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la superficie de 16.130,61 m<sup>2</sup>, de acuerdo al Oficio No. 4254, de 1 de junio de 2011, de la Dirección Metropolitana de Catastro, áreas que tienen los siguientes datos técnicos:

**Área verde comunal 1**

**Ubicación:** Calle 1 y Vía de ingreso

**Superficie:** 8.207,01 m<sup>2</sup>

**Pendiente:** 10° Norte-Sur y 30° Este-Oeste

**Linderos:**

**Norte:** Con vía de ingreso en 88,82 m.

**Sur:** Con faja de protección en 117,01 m

**Este:** Con faja de protección en 148,75 m

**Oeste:** Calle 1 de la Urbanización y lote No. 38 en 169,24 m

**Área verde comunal 2**

**Ubicación:** Vía proyectada y vía de ingreso

**Superficie:** 6.774,19 m<sup>2</sup>



ORDENANZA No. 0065

- Pendiente:** 2°
- Linderos:**
- Norte:** Con vía proyectada en 322,14 m
- Sur:** Con calle 9, lotes Nos. 88, 89, 90, 91, 92 y 93; y, vía de ingreso en 306,86 m.
- Este:** Con vía de ingreso y lote No. 88 en 63,14 m.
- Oeste:** Con faja de protección de acueducto y línea de alta tensión en 41,85 m.
- Área verde comunal 3**
- Ubicación:** Vía proyectada
- Superficie:** 821,41 m<sup>2</sup>
- Pendiente:** 3°
- Linderos:**
- Norte:** Con vía proyectada en 14,31 m.
- Sur:** En vértice Urbanización Meneses Pallares y faja de protección línea de alta tensión.
- Este:** Con faja de protección, línea de alta tensión en 74,21 m.
- Oeste:** Con Urbanización Meneses Pallares en 71,98 m.

**Artículo 4.- De las vías.-** Las vías planificadas en la urbanización cumplen con las especificaciones determinadas en el cuadro No 1 del Anexo Único, 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 de 14 m, 12 m, y 21 m de ancho, respectivamente.



ORDENANZA No. 0065

**Artículo 5.- Garantías para ejecución de obras.-** La Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante oficio No. SOT-GT-001528, de 10 de abril de 2014, determina que el valor de las obras de urbanización es de USD. 2'451.800,00 (dos millones cuatrocientos cincuenta y un mil ochocientos dólares de los Estados Unidos de América, con 00/100 centavos), por lo que los urbanizadores afianzan a favor del Municipio de Distrito Metropolitano de Quito con el valor equivalente al cien por ciento del valor de las obras de urbanización, en garantía de la ejecución de las obras de infraestructura, conforme consta de la copia de la Póliza de Seguro de Fianzas Legales Confianza, cuyo original se encuentra en custodia de la Tesorería Metropolitana.

**Artículo 6.- Plazo de ejecución de obras.-** Es obligación de los urbanizadores, en el plazo de 24 meses contados a partir de la notificación de la presente ordenanza, realizar las obras detalladas en el cronograma valorado de obras conforme plano adjunto que contiene la implantación del proyecto.

**Artículo 7.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Municipal Zonal Valle de Tumbaco realizará el control y seguimiento de la ejecución de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas.

**Artículo 8.-** 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 Financiera Tributaria para que emita el título de crédito respectivo y proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

**Artículo 9.-** Pagará las contribuciones y mejoras de Ley.

**Artículo 10.-** En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos o de existir reclamos de terceros afectados, la presente Ordenanza se anulará automáticamente 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. 0065

**Artículo 11.-** Los urbanizadores se comprometen en el plazo de 60 días, contados a partir de la notificación con la presente Ordenanza a suscribir e inscribir la correspondiente escritura pública de transferencia de dominio de áreas verdes y comunal a favor del Municipio y protocolización de la Ordenanza, con todos sus documentos habilitantes, que aprueba la urbanización, caso contrario se recomendará dejar sin efecto esta urbanización, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que inicie las acciones legales pertinentes.

**Artículo 12.-** Los señores Notario y Registrador de la Propiedad, exigirán para los plenos efectos de Ley, que la presente Ordenanza se encuentre protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

**Disposición final.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 4 de junio de 2015.

  
Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
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 7 de mayo y 4 de junio de 2015.- Quito, **10 JUN 2015**

  
Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
~~SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO~~



ORDENANZA No. 0065

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

11 JUN 2015

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 11 JUN 2015

- Distrito Metropolitano de Quito, 11 JUN 2015

Dr. Mauricio Bustamante Holguin

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS