



ORDENANZA No. 0120

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 denominada "San Andrés", en el predio No. 415124, clave catastral No. 13510-01-007, ubicado en la parroquia Carcelén, de propiedad del Ingeniero Miguel Enrique Vintimilla Ulloa. El proyecto en referencia prevé el desarrollo de 165 lotes, con un área total a subdividir de 80.000,00 m², área de vías de 13.698,83 m², área verde pública de 7.201,67 m², y un área de equipamiento público de 13.698,83 m². El proyecto que se plantea cumple con el área verde y comunal requerida de conformidad con lo previsto en el artículo 77, numeral 1, literal b) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, tomando en consideración lo establecido en la Resolución No. C 090, de 31 de marzo de 2015.



ORDENANZA No. 0120

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. IC-O-2015-212 e IC-O-2016-053, de 12 de octubre de 2015 y 25 de abril de 2016, respectivamente, emitidos 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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prevé como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal 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 del mismo Código, respecto de las atribuciones del Concejo Metropolitano señala: *“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 470, inciso primero, ibídem, manifiesta que: *“Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes, [...]”*

Que, el artículo 2, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito



ORDENANZA No. 0120

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 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. [...]"*; 



ORDENANZA N^o. 0120

Que, Procuraduría Metropolitana ha emitido su informe legal favorable respecto del contenido del presente proyecto de Ordenanza, conforme se evidencia del oficio, referencia expediente No. 1244-2011, de 15 de marzo de 2013; y,

Que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha emitido su informe técnico favorable para la aprobación de la Urbanización contenida en la presente Ordenanza, mediante oficio No. STHV-GT-5610, de 20 de diciembre de 2013.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República; 54 literal c), 57 literales a), x) 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 "SAN ANDRÉS",
UBICADA EN EL SECTOR DE CARRETAS, PARROQUIA CARCELÉN**

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

Propietario:	Ing. Miguel Enrique Vintimilla Ulloa
Predio No.:	415124
Clave Catastral:	13510-01-007
Ubicación:	Calle Santo Domingo
Barrio:	Santo Domingo de Carretas
Parroquia:	Carcelén
Área del terreno:	80.000,00 m ²
Responsable Técnico	
Nombre:	Arq. Wilmington Benítez
Licencia Profesional:	P-1179
Licencia Municipal:	AM-1019

Especificaciones Técnicas


ORDENANZA No. 0120

Zonificación:	C3 (C303-70) y A31(PQ)
Uso principal:	(R1) Residencial baja densidad y (PQ) Protección de quebrada
No. de lotes:	165
Área útil de lotes:	53.747,50 m ²
Área de vías:	13.698,83 m ²
Área verde comunal:	7.201,67 m ²
Área de protección de quebrada:	1.302,00 m ²
Área de afectación vial:	1.967,00 m ²
Área de compensación:	2.083,00 m ²
Área total predio:	80.000,00 m ²

Artículo 2.- Aporte de áreas verde y comunal.- La Urbanización cumple con el área verde y comunal requerida por la Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el Régimen de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, artículo 77, numeral 1, literal b), tomando en consideración lo establecido en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 090, de 31 de marzo de 2015.

En tal virtud, el propietario de la urbanización, transfiere como aporte de áreas verde y equipamiento públicos a favor del Municipio Metropolitano de Quito, las siguientes áreas que tienen sus datos técnicos:

Área Verde 1: AV-1

Ubicación:	Calle "3" de la Urbanización
Referencia:	Hoja Catastral 13510
Superficie:	163,44 m ²
Pendiente:	3°
Linderos:	
Norte:	Lote No. 83 y calle "3" en 28,05 m
Sur:	Faja de protección en 29,00 m 



ORDENANZA No. 0120

Este: Faja de protección en 3,00 m

Oeste: Lote No. 57 en 9,51 m

Área Verde 2: AV-2

Ubicación: Calle "B" de la Urbanización

Referencia: Hoja Catastral 13510

Superficie: 1.563,55 m²

Pendiente: 3° aterrazado

Linderos:

Norte: Lote No. 20 (B), calle B y lote 71 (C) en 85,50 m

Sur: Faja de protección en 86,02 m

Este: Lote No. 71 en 20,00 m

Oeste: Lote No. 20 (B) en 46,52 m

Área Verde 3: AV-3

Ubicación: Calle "5" de la Urbanización

Referencia: Hoja Catastral 13510

Superficie: 2.105,16 m²

Pendiente: 3°

Linderos:

Norte: Lotes Nos. 114, 154, calle "5" y lote No. 158 en 84,57 m

Sur: Faja de protección en 98,30 m., lindero irregular

Este: Propiedad del Ingeniero Enrique Vintimilla en 37,32 m

Oeste: Calle "5" y calle "4" en 32,42 m.

Área Verde 4: AV-4

Ubicación: Calle "D" interior de la Urbanización

Referencia: Hoja Catastral 13510



ORDENANZA No. 0120

Superficie: 3.369,52 m²
Pendiente: 3° aterrazado
Linderos:
Norte: Lote No. 158 y quebrada de propiedad municipal en 178,25 m
Sur: Calle "D", propiedades particulares en 141,46 m.
Este: Propiedad particular en 46,91 m
Oeste: Lotes Nos. 157, 156 y calle "D" en 52,54 m.

Artículo 3.- Área verde en compensación.- De conformidad a la Resolución No. 1837 del 30 de julio de 2009, el Concejo Metropolitano de Quito resolvió autorizar al Ing. Enrique Vintimilla para que entregue el área de las franjas de protección de quebrada en compensación de las áreas de las vías que no cumplen con la sección transversal.

La Dirección Metropolitana de Catastro, mediante oficio No. 0010352 del 4 de noviembre de 2013, remite los datos técnicos de las áreas de compensación (fajas de protección de quebrada) a ser entregadas a la Municipalidad, siendo estas:

Área Verde Compensada: AV-1

Ubicación: Calle "B", interior de la Urbanización
Referencia: Hoja Catastral 13510
Superficie: 810,00 m²
Pendiente: 3°
Linderos:
Norte: Área Verde AV-2 en 86,02 m
Sur: Quebrada Santo Domingo en 81,00 m.
Este: Faja de protección de quebrada en 10,00 m
Oeste: Faja de protección de quebrada en 10,00 m

Área Verde Compensada: AV-2

Ubicación: Calle "3" interior de la Urbanización



ORDENANZA No. 0120

Referencia: Hoja Catastral 13510
Superficie: 290,00 m²
Pendiente: 3°
Linderos:
Norte: Área Verde AV-1 en 29,00 m
Sur: Quebrada Santo Domingo en 29,00 m.
Este: Faja de protección de quebrada en 10,00 m
Oeste: Faja de protección de quebrada en 10,00 m

Área Verde Compensada: AV-3

Ubicación: Calle "4" de la Urbanización
Referencia: Hoja Catastral 13510
Superficie: 983,00 m²
Pendiente: 3°
Linderos:
Norte: Área Verde AV-3 en 98,30 m
Sur: Quebrada Santo Domingo en 98,30 m.
Este: Faja de protección de quebrada en 10,00 m
Oeste: Faja de protección de quebrada y curva de retorno de la calle "4" en 10,00 m

Artículo 4.- De las vías.- Mediante Resolución No. 2157 del 14 de octubre de 2008, el Concejo Metropolitano de Quito autoriza al promotor de la Urbanización San Andrés, para que continúe con el trámite de aprobación manteniendo en las vías las secciones transversales existentes y constantes en los planos presentados, siendo éstas:

- Calles "A", "B", "1", "2" y "3", tienen 10,00 m. de ancho.
- Calles "C", "D", "4" y "5", tienen 9,00 m. de ancho.
- Pasaje de 6,00 m de ancho.



ORDENANZA No. 0120

Artículo 5.- Obras ejecutadas.- Las obras en la Urbanización "San Andrés" se encuentran ejecutadas en un 99.8%, según consta en el oficio No. STHV-DMGT-04246 del 13 de octubre de 2014, conforme el siguiente detalle:

Obras de infraestructura	Avance de obra (%)
Agua Potable	100
Alcantarillado	100
Alumbrado Público	100
Redes de Media y Baja Tensión	100
Red Telefónica	100
Calles Adoquinadas	100
Bordillos	100
Aceras	100
Áreas Verdes, Canchas, Juegos Infantiles, Casa Comunal	99.0
Promedio Avance de Obras	99.8

Artículo 6.- Garantía para ejecución de obras.- De conformidad con el artículo Innumerado 35 de la Ordenanza Metropolitana No. 156 y el artículo reenumerado 33, numeral 6 de la Ordenanza Metropolitana No. 0433, la Urbanización "San Andrés" y en concordancia del artículo 2333 del Código Civil, se autoriza la aprobación de esta urbanización con la presentación de la garantía correspondiente al monto de ejecución de obras. Se dejará a salvo la facultad que tiene el Municipio para ampliar la garantía en caso de que las obras ejecutadas no cumplan con los parámetros técnicos necesarios y aceptables. El monto de garantía por la obras faltantes es de USD 1.626,70 (mil seiscientos veinte y seis con 70/100 centavos dólares americanos).

Artículo 7.- Planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los promotores de la Urbanización



ORDENANZA No. 0120

"San Andrés", sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos al engaño.

En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad de los promotores de la Urbanización "San Andrés".

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano que se aprueba, siendo en el futuro indivisibles.

Disposición final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha 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 19 de mayo de 2016.

Abg. Daniela Chacón Arias

Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. María Elisa Holmes Roldós

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 2 de diciembre de 2015 y 19 de mayo de 2016.- Quito, 26 MAYO 2016

Abg. María Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

26 MAYO 2016

Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. 0120

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel,
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 26 MAYO 2016

- Distrito Metropolitano de Quito, 26 MAYO 2016

Abg. María Elisa Holmes Roldos

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS