

LIBRO AUTENTICO DE ORDENANZAS

2773 *Refozado*  
*Ord # 3037*



# EL I. CONCEJO MUNICIPAL DE QUITO

*Visto el Informe No. IC-90-161- de Abril 3 de 1990 de la Comisión de  
Planificación y Nomenclatura*

En uso de sus atribuciones legales,

DECRETA:

URBANIZACIÓN GUAYLLABAMBA-FILANBANCO

## LA SIGUIENTE ORDENANZA TIPO DE URBANIZACIONES

Art. 1.— Facúltase a FILANBANCO ..... propietario del  
inmueble ubicado en la parroquia de GUAYLLABAMBA ..... del Cantón Quito y comprendido dentro  
de los siguientes linderos:

Norte: Quebrada La Misita .....  
Sur: Quebrada La Quinta .....  
Este: Propiedad de Inés Bardaghi .....  
Oeste: Propiedad de Inés Bardaghi .....

Representado legalmente para los efectos jurídicos que se originan por esta Ordenanza por  
Dr. HUGO SILVA GARCIA ..... quien fija su domicilio en Quito .....  
..... que en adelante se denominará "El Urbanizador" para que urbanice de con-  
formidad con la presente ordenanza y con sujeción a las disposiciones legales pertinentes, el pre-  
viamente anteriormente especificado.

Art. 2.— El inmueble cuya Urbanización ha sido solicitada tiene una superficie de 464.144 m2.  
..... metros cuadrados y fue adquirido en la forma que se determina en los títulos adquisiti-  
vos de dominio siguiente:

Copia de la escritura suscrita ante el Notario Miguel Angel Altamirana el 28 de  
febrero de 1973. - Cópia contrato de extinción y constitución de servidumbre ante  
el Notario segunda Dra. Ximena Moreno de Solines el 13 de enero de 1989 .....

Que se agregan a esta Ordenanza como documentos habilitantes y que constarán como cuando esta Ordenanza se eleve a Escritura Pública. El inmueble ya indicado se encuentra a la fecha libre de todo gravamen que limita su dominio y goce, como se justifica con la certificación que confiere el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Quito, que se adjunta y se agregará como documento habilitante en el momento en que se eleve la presente Ordenanza a Escritura Pública.

Art. 3.— La urbanización que se aprueba se llevará a cabo con sujeción estricta a los planos debidamente sellados por la Dirección de Planificación que tiene la clave N° 1230-20-11-90 que se protocolizará en una de las Notarías Públicas del Cantón Quito, para los efectos legales; y de conformidad además con las especificaciones técnicas determinadas por el Departamento de Planificación y por las Empresas: Eléctrica, de Alcantarillado, de Agua Potable y el T.E.L..

La Urbanización se denominará GUAYLLABAMBA-FILANBANCO y está conformada por el siguiente N° 314 de lotes.

Art. 4.— Los planos y todos los datos constantes en el Proyecto son de exclusiva responsabilidad del proyectista y del urbanizador del predio y presupone la utilización exclusiva de terrenos del urbanizador.

Art. 5.— Las obras de urbanización deberán ser ejecutadas por cuenta del urbanizador del predio, bajo su exclusiva responsabilidad y dentro de los plazos previstos.

Art. 6.— La I. Municipalidad no exonerará ninguna tasa, contribución o derecho que se exige por la presente Ordenanza, salvo las que determine en forma expresa la Ley.

Será obligación del urbanizador pagar dichos valores dentro de los plazos previstos.

## CAPITULO II

### DEL CONTROL

Art. 7.— La urbanización deberá iniciarse y ejecutarse bajo las siguientes normas:

El urbanizador tiene el plazo de 180 días a partir de la fecha de sanción de la Ordenanza para elevar a Escritura Pública la misma, entregar 10 copias debidamente inscritas a Sindicatura, comunicar a la Dirección de Obras Públicas la iniciación de las obras de urbanización y entregar las garantías que establezcan las Ordenanzas correspondientes.

Cumplido el plazo de 180 días, si el urbanizador no ha cumplido con lo estipulado en el numeral anterior se suspende la vigencia de la Ordenanza.

El levantamiento de dicha suspensión podrá ser autorizada por Sindicatura Municipal previo informe favorable de la Dirección de Planificación, siempre, y cuando el urbanizador lo solicite dentro de los 360 días posteriores a la fecha de sanción de la Ordenanza.

Transcurrido este lapso quedará derogada automáticamente la Ordenanza.

Prohíbese todo trabajo de obras de urbanización hasta tanto no se cumpla con lo dispuesto en los numerales 1 y 3, en su caso, del presente artículo.

Art. 8.— Como normas especiales el urbanizador se compromete a observar todas y cada una de las regulaciones pertinentes emitidas por la Municipalidad y por cada una de las Empresas encargadas de la dotación de servicios.

Art. 9.— El urbanizador debe ejecutar las siguientes obras:

a) Movimiento de tierras, apertura de calles, hasta la subrasante de vías y pasajes.

b) Todas las calles y pasajes de la urbanización serán pavimentadas:

XXXXXXXXXXXX

Asfaltadas

Adoquinadas

Empedradas

.....

Conforme las regulaciones especiales aprobadas por la Dirección de Planificación y su ejecución controlará la Dirección de Obras Públicas.

Construcción de bordillos y aceras. Estos trabajos se sujetarán a los planos aprobados por la I. Municipalidad.

El urbanizador ejecutará la canalización de todas las vías y su conexión al sistema general de alcantarillado de la Ciudad o al sistema de evacuación y/o tratamiento aprobado por la Empresa Municipal de Alcantarillado; así como las conexiones domiciliarias que terminarán en una caja de revisión, inmediatamente detrás de la Línea de Fábrica. Instalará los canales de revisión en las vías de lugares proyectados y se sujetará a las especificaciones de la EMA y los planos Nros. 376-S..... aprobados por la Empresa. El urbanizador tendrá la obligación de utilizar las tuberías y suministros para las instalaciones, adquiridas ya sea en la EMA o en fábricas que los produzcan con normas de dicha Empresa, en cuyo caso se necesitará presentar el visto bueno de la misma. El urbanizador contribuirá para la construcción del colector o colectores que haya hecho o acordare hacer la I. Municipalidad para recoger las aguas lluvias y servidas de la urbanización, con la suma que fije la EMA, previamente a la iniciación de los trabajos.

La instalación de la red de agua potable se realizará de acuerdo a los planos N° 755-DT..... aprobados por la Empresa Municipal de Agua Potable y bajo normas y especificaciones de la misma. Cuando la red haya sido recibida por la Empresa de Agua Potable el urbanizador contratará con ésta la instalación de las respectivas conexiones domiciliarias para los lotes y para los espacios designados a uso comunitario.

El suministro del servicio de agua potable lo hará la EMAP-Q, previo el pago de los derechos que establezca la Empresa.

Al momento de la recepción de las obras por parte de la Empresa, el urbanizador cancelará en la EMAP-Q, los valores correspondientes a contribuciones reglamentarias y a planos con el detalle de ubicación real de la red de distribución y de cada intersección. El lavado, desinfección y pruebas de tubería correrán a cargo de la Empresa y su costo señalará la misma. En igual forma, deberá cancelar el valor de las tuberías instaladas por la EMAP-Q en las calles y terrenos de la urbanización y el costo de la o las interconexiones de la nueva red de distribución a las redes de la EMAP-Q. Los costos arriba señalados en ningún caso podrán ser exonerados de pago.

Art. 10.— Las instalaciones de la red telefónica se llevarán a cabo con sujeción a los planos aprobados por IETEL Nros. 4-89-054... y de acuerdo a los reglamentos de dicho Instituto.

Art. 11.— La instalación de la red eléctrica para los servicios públicos y privados se sujetará con sujeción a los planos aprobados por la Empresa Eléctrica Quito S. A. Nros. PPU-064A/89 y de acuerdo a los reglamentos de dicha Empresa.

### CAPITULO III

#### DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS Y SU ENTREGA A LA MUNICIPALIDAD

Art. 12.— Las obras de urbanización autorizadas mediante la presente Ordenanza se ejecutarán y entregarán a la I. Municipalidad, dentro de los plazos contemplados en Regulaciones Especiales, que han sido aprobados por la Dirección de Planificación mediante el N° ... 1230..... del 20. de febrero de 1990. y que formarán parte de esta Ordenanza.

Art. 13.— El Urbanizador a través de esta Ordenanza, transfiere a favor de la I. Municipalidad del Cantón Quito, el dominio de los inmuebles que han sido destinados para parques recreacionales y para equipamiento comunal de la urbanización, cuyos linderos y superficies se detallan a continuación:

La I. Municipalidad por intermedio de sus representantes legales acepta la transferencia de dominio de las áreas antes mencionadas, cuyo uso no podrá ser cambiado en el futuro.

Art. 14.— El urbanizador se compromete a colocar como requisito previo a la recepción definitiva de obras, por su cuenta el número de rótulos que indique la Dirección de Avalúos y Catastros, con la leyenda PARQUES RECREACIONALES PROPIEDAD DE LA I. MUNICIPALIDAD en los inmuebles que tienen este destino.

Art. 16.— La entrega de las obras de urbanización a la Municipalidad se operará de la siguiente manera:

2.- Con estas actas, tramitará en la Dirección de Obras Públicas Municipales la recepción definitiva de las obras urbanísticas previstas en esta Ordenanza y el correspondiente permiso de habitabilidad.

Art. 17.— Si por cualquier causa no se llegare a ejecutar el equipamiento Comunal del Parque Recreacional, la Municipalidad mantendrá el inmueble o los inmuebles destinados para este objeto sin cambiar de destino, en orden de precautelar el cumplimiento de la Ley y los intereses de los habitantes de la Urbanización.

Art. 19.— El Urbanizador una vez ejecutadas todas las obras que se menciona en el Art. 18 de esta Ordenanza y previa la suscripción del acta entrega - recepción definitiva con la I. Municipalidad, entregará a la Dirección de Avalúos y Catastros los documentos probatorios de los trabajos ejecutados detallando el valor invertido en obras que benefician a terrenos de terceras personas, colindantes con el terreno urbanizado.

NORMAS RELATIVAS A LA UTILIZACION DEL SUELO EN LOS LOTES  
RESULTANTES DE LA URBANIZACION

Art. 21.— Se prohíbe la ejecución de construcciones de tipo provisional antes de la terminación de las obras de urbanización, a excepción de aquellas que sirvan para bodegas y camiones de los constructores de la Urbanización, las que tendrán que ser derrocadas al término de las obras de urbanización.

## DE LAS GARANTIAS

Art. 23.— La garantía de ejecución de las obras de urbanización indicada en el artículo anterior que ofrece el urbanizador a la I. Municipalidad se mantendrá vigente hasta cuando se cumpla con todas las obras urbanísticas que se faculta por la presente ordenanza y sean recibi-

as por la I. Municipalidad en la forma establecida en el capítulo tercero. Cualquier modificación de esta garantía deberá tramitarse en forma obligatoria, mediante ordenanza, previos los informes técnicos de la Dirección de Obras Públicas Municipales y siempre que el urbanizador no haya incurrido en retardo en la ejecución de las obras.

## CAPITULO VI

### DEL PLAZO PARA LA ENTREGA DE OBRAS

Art. 24.— El plazo para la ejecución total y entrega de las obras de urbanización a la I. Municipalidad será de *24 meses* ..... contados desde la fecha en que se eleva a escritura pública la presente Ordenanza.

Si por causas debidamente justificadas, a juicio del Departamento de Obras Públicas y las Empresas respectivas, el urbanizador no cumpliera con esta obligación, podrá solicitar al I. Concejo que se amplíe el plazo hasta por el 50% del previsto y por una sola vez.

En casos de excepción por fuerza mayor el I. Concejo podrá autorizar una nueva ampliación del plazo previo informe favorable de la Comisión de Obras Públicas.

En caso de mora injustificada o que exceda al plazo ampliatorio, la I. Municipalidad impondrá al urbanizador una multa diaria no reembolsable, equivalente al UNO POR MIL diario del presupuesto de OBRA FALTANTE a la fecha concedida, la misma que será recaudada por el Tesorero Municipal por la vía coactiva.

Concluido que fuera el plazo original o ampliatorio para la terminación y entrega a la I. Municipalidad de las obras de urbanización y si el urbanizador no hubiere cumplido con las obligaciones dimanadas de esta Ordenanza, la Tesorería Municipal hará efectiva las garantías rendidas o en su defecto expedirá los respectivos Títulos de Crédito equivalentes al valor de las planillas de trabajos que faltan con el recargo del 25% y ejercerá la acción coactiva para realizar la recaudación. Con la suma recaudada la Municipalidad procederá por Administración Directa o por contrato a terminar la Urbanización.

## CAPITULO VII

### DE LAS SANCIONES

Art. 25.— La subdivisión de hecho de cualquiera de los lotes pertenecientes a esta Urbanización, no será reconocida por la I. Municipalidad.

Art. 26.— La alteración o la suplantación de los planos, perfiles, memoria técnica o cualquier otro documento que sirve para aprobar el proyecto definitivo a la Urbanización, será sancionada con la inmediata revocatoria de esta Ordenanza. Los responsables de la infracción serán sancionados por las Leyes Penales, para lo cual se iniciarán las acciones legales CORRESPONDIENTES.

Art. 27.— Si el urbanizador iniciare los trabajos sin sujetarse a las normas, especificaciones y Regulaciones Especiales de esta Ordenanza la Municipalidad podrá ordenar la suspensión de las obras y los trabajos continuarán en la forma que ordene la I. Municipalidad.

Art. 28.— Si el urbanizador o la persona que ejecute las obras de urbanización, impidiera el control o fiscalización que deben realizar los señores Gerentes de las Empresas, Directores departamentales o sus Delegados, la I. Municipalidad ordenará la suspensión inmediata de las obras en el estado en que se encuentren e impondrá al urbanizador una multa cuyo valor lo determinará la Dirección de Obras Públicas, por el valor equivalente al 1% del presupuesto de la Urbanización, la primera vez y si hay reincidencia, la Comisión de Obras Públicas solicitará al I. Concejo la derogatoria de la Ordenanza.

Art. 29.— El urbanizador está en la obligación de comunicar por escrito a la Dirección de Obras Públicas Municipales cualquier cambio de domicilio, al representante legal o de la persona natural o jurídica que ejecute las obras de urbanización.

Art. 30.— La Municipalidad se reserva el derecho de designar de la urbanización, todas sus calles, parques, pasajes y más lugares de uso público con los nombres que estime conveniente la Comisión de Planificación y Nomenclatura.

El urbanizador pagará en Tesorería Municipal el valor de las placas de nomenclatura que deban ser colocadas en los sitios públicos.

Art. 31.— Forman parte integrante de la presente Ordenanza las regulaciones especiales establecidas para la urbanización por la Dirección de Planificación y aprobadas por la Comisión de Planificación mediante Informe N° IC-90-161... y que se insertará en esta Ordenanza a continuación de las presentes disposiciones.

Art. 32.— Con la sanción de la presente Ordenanza se deroga la Ordenanza Tipo de Urbanización N° 1185.

### REGULACIONES ESPECIALES

- Propietario Filanbanco, cuyo representante legal es el Dr. Hugo Silva García, quien suscribe los planos del proyecto definitivo
- Ubicación: Coordenadas IGM 001939, parroquia de Guayllabamba
- LINDEROS: N: Quebrada La Misita  
S: Quebrada La Quinta  
E: Propiedad de Inés Bardaghi  
O: Propiedad de Inés Bardaghi
- Representante legal: Gerente de Filanbanco
- Profesional responsable: Arq. Fausto Miño-A-024
- Superficie total del predio 464.144 m<sup>2</sup>.
- Número de lotes: 314 lotes indivisibles en el futuro incluido el lote que se reserva el propietario, debido a su topografía.
- Calles con pavimento: asfáltico serán las siguientes: A-B-C-D-E pasajes F-G-H calles J-K-L-M-N-X todas estas vías se construirán de acuerdo a las características transversales que constan en los planos que se aprueban.
- Las fajas de protección que se encuentran:
  - entre los lotes 256-257
  - 311 y 312
- a lo largo del canal de riego del INERHI; serán lastradas y entregadas libre de escombros
- Las fajas de protección de las quebradas, serán entregadas con arborización en vegetación baja, para lo cual consultará a la sección Parques y Jardines de la Dirección de Obras Públicas Municipales.
- Igualmente con la franja de protección de la cuneta de coronación, junto al lindero oriental de la urbanización.
- Planos de EMA No. 376-S de 14-7-89
- Planos de EMAP No. 755-DT de 16-06-89
- Planos de IETEL No. U-89-054 de 11-09-89
- Planos EEQQ No. PPU-064-A/89 de 3 de 10-89
- Garantía de obras de urbanización: Hipoteca de todos los lotes de la urbanización
- Plazo para la ejecución de las obras: de acuerdo al cronograma de obras presentado: 24 meses, a partir de la inscripción de la Ordenanza.
- Zonificación: unifamiliar aislada expansión urbana
- Area comunal compuesta de : tres cuerpos
- Ubicada entre los siguientes linderos:
  - Cuerpo A: con una superficie de 8820 m<sup>2</sup>.
  - Norte: lote 165-166
  - Sur: Lotes: 163-164
  - Este: calle F
  - Oeste: calle E

Cuerpo B: con una superficie de 8820 m<sup>2</sup>.

Norte: Lotes 115-116  
Sur : Lotes 113-114  
Este: calle E  
Oeste: calle D

Cuerpo C: con una superficie de 15.833 m<sup>2</sup>.

Norte: calle X  
Sur: Lote 71  
Este: calle A  
Oeste: faja de protección del canal

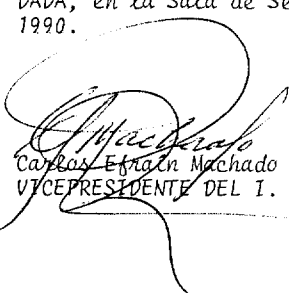
Superficie total de áreas comunales: 33.473 m<sup>2</sup>, equivalente al 7.2% del área total que se acepta en virtud de lo dispuesto en el Art. 6 de la Ordenanza 2460, inciso-4.

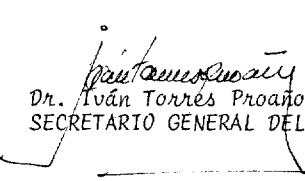
El urbanizador construirá el equipamiento deportivo, social que consta en los planos, solicitando previamente los permisos reglamentarios en la Dirección de Obras Públicas.

- Una cancha de Indor fútbol
- 3 canchas de basket y volley
- una casa comunal
- Con la aprobación de la Ordenanza, estos terrenos pasan a formar parte urbana de la parroquia, para efectos de tributación.
- Todos los datos, documentos y planos, son de exclusiva responsabilidad del urbanizador, quien expresa que el proyecto ha sido replanteado en el terreno y consiguientemente no existe afectación a terceros por ningún concepto. En el eventual caso de que esto sucediera, el trámite se anulará en el estado en que se encuentra, siendo exclusiva responsabilidad del urbanizador, el solucionar el problema.
- El urbanizador no podrá realizar ningún trabajo mientras esta Ordenanza no sea elevada a escritura pública.
- Pagará las contribuciones que de acuerdo a la Ley fija el Colegio de Arquitectos.
- Depositará en la Tesorería Municipal el valor de los planos de Nomenclatura cuyas características y colocación determinará la Comisión respectiva.
- El plazo para la inscripción de la Ordenanza es de CIENTO OCHENTA (180) DIAS, en caso de incumplimiento la Ordenanza será derogada por el I. Concejo de Quito, previo el trámite de ley para efectos de sostener el criterio universal de la derogación de la Ley.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.


DADA, en la Sala de Sesiones del I. Concejo Municipal de Quito, el 14 de mayo de 1990.

  
Carlos Efraín Machado  
VICEPRESIDENTE DEL I. CONCEJO

  
Dr. Iván Torres Proaño  
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO


CERTIFICADO DE DISCUSION :

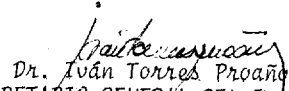
El Infrascrito Secretario General del I. Concejo Municipal de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en sesiones de 30 de abril y 14 de mayo de 1990,

  
Dr. Iván Torres Proaño  
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO

ALCALDIA DEL CANTON.- Quito, mayo 17 de 1990

EJECUTESE :

  
Rodrigo Paz Delgado  
ALCALDE DE SAN FRANCISCO DE QUITO

  
Dr. Iván Torres Proaño  
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO

dop