



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0005

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2010-556, de 18 de octubre de 2010, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; y,

#### CONSIDERANDO:

- Que, la Constitución de la República en su artículo 240 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 norma *ibidem*, 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, refiriéndose a las atribuciones del Concejo Metropolitano, en su orden establecen: *"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 de 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 mismo Código establece el procedimiento para la emisión de ordenanzas;
- 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, de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito:



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0005

Que, la decisión, mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, le corresponde especialmente al Concejo Metropolitano, conforme lo establecido en el artículo 8 numeral 1 ibídem; y,

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, en atención a los Procedimientos para la Regularización de la Ocupación Informal de Suelo, contenidos en la Resolución Administrativa No. A 070 de 7 de agosto de 2001, conformada por la Secretaría de Ordenamiento Territorial, Hábitat y Vivienda, Procuraduría Metropolitana y la Dirección Metropolitana de Catastro, emitió el Informe Técnico Legal Favorable No. 336 de 31 de mayo de 2010, para que se autorice la Aprobación de la Ordenanza de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo a favor del Comité Pro mejoras del Barrio San Cristóbal y otros copropietarios.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; 57, literales a) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 2 numeral 1 y 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito;

EXPIDE:

**LA ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE  
DESARROLLO PROGRESIVO A FAVOR DEL COMITÉ PRO MEJORAS DEL  
BARRIO SAN CRISTÓBAL Y OTROS COPROPIETARIOS**

**Artículo 1.- DE LOS PLANOS Y DOCUMENTOS PRESENTADOS.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, del Comité Pro Mejoras del Barrio San Cristóbal y otros copropietarios", sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, planos o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del Comité Pro mejoras del Barrio San Cristóbal y otros copropietarios.

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



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0005

**Artículo 2.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.**

Zonificación actual:	D3 (D203-80)
Lote mínimo:	200,00 m <sup>2</sup>
Forma Ocupación del Suelo:	(D) Sobre línea de fábrica
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Etapa de Incorporación:	Etapa 1 (2006 hasta 2010)
Uso principal:	(R2) Residencial mediana densidad
Número de Lotes:	55
Área Útil de Lotes:	11.086,96 m <sup>2</sup>
Área de Vías y Pasajes:	3.292,68 m <sup>2</sup>
Área verde y comunal 1:	660,31 m <sup>2</sup>
Área verde y comunal 2:	252,48 m <sup>2</sup>
Total área verde y de equip. comunal:	912,79m <sup>2</sup> (8,23% de área útil de lotes)
Área Total de Predio (Lev.topog):	15.532,95 m <sup>2</sup>
Área Total de Predio (en escrituras):	16.218,00 m <sup>2</sup>
Faja de protección de quebrada:	240,52 m <sup>2</sup> (que se transfiere al Municipio)

Número de lotes 55, signados del uno (1) al cincuenta y cinco (55), cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio, que conforman esta Ordenanza.

**Artículo 3. ZONIFICACIÓN DE LOS NUEVOS LOTES.-** Se mantiene la Zonificación actual:

Zonificación actual:	D3 (D203-80)
Lote mínimo:	200,00 m <sup>2</sup>
Forma Ocupación del Suelo:	(D) Sobre línea de fábrica
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Etapa de Incorporación:	Etapa 1 (2006 hasta 2010)
Uso principal:	(R2) Residencial mediana densidad

**Artículo 4.- DEL ÁREA VERDE Y ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.-** El Comité Pro Mejoras del Barrio San Cristóbal y otros copropietarios, transfiriere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, la superficie de novecientos doce metros cuadrados con setenta y nueve decímetros cuadrados (912,79m<sup>2</sup>), que corresponden al 8,23% del área útil de lotes, distribuidos de la siguiente manera:



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0005

Área Verde y equipamiento comunal 1

**Ubicación:** Manzana 1, entre lote 05, vía existente 1, lote 04 y propiedades particulares.

**Superficie:** 660,31 m<sup>2</sup>.

**Linderos:**

<b>Norte:</b>	lote 05	<b>longitud:</b> 11,43 m
<b>Sur:</b>	lote 04	<b>longitud:</b> 17,87 m
<b>Este:</b>	vía existente 1	<b>longitud:</b> 45,09 m
<b>Oeste:</b>	propiedades particulares	<b>longitud:</b> 46,19 m

Área Verde y equipamiento comunal 2

**Ubicación:** Manzana 5, entre lote 50, vía existente 1, faja de protección de quebrada y propiedad particular.

**Superficie:** 2.552,48 m<sup>2</sup>.

**Linderos:**

<b>Norte:</b>	lote 50	<b>longitud:</b> 16,06 m
<b>Sur:</b>	faja de protección quebrada	<b>longitud:</b> 16,87 m
<b>Este:</b>	vía existente 1	<b>longitud:</b> 19,62 m
<b>Oeste:</b>	propiedad particular	<b>longitud:</b> 13,66 m

Por tratarse de un asentamiento informal, desde hace más de veinte años, por encontrarse todos los lotes de terreno que conforman el barrio en posesión de los moradores y con una consolidación del 51%, ejecutándose varias obras de infraestructura y además de haberse realizado una reforma urbana que permitió regularizar los lotes y las vías del Comité Pro mejoras del Barrio San Cristóbal y otros copropietarios, éste compensará en dinero al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el porcentaje faltante que está sujeto a entregar como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, que es el 4,77% del área útil urbanizable del terreno y que corresponde a quinientos veinte y ocho metros cuadrados con cincuenta y un decímetros cuadrados (528,51m<sup>2</sup>) de conformidad con el Artículo 44 liberal b) de la Ordenanza Metropolitana No. 0255 y de acuerdo al avalúo que determine la Dirección Metropolitana de Catastro.

**Artículo 5.- ESPECIFICACIONES DEL ÁREA VERDE Y ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.-** Las obras a ejecutarse dentro del área comunal son: Mejoramiento del entorno a la casa comunal, canchas, juegos infantiles, áreas verdes encepadas y mobiliario urbano. Terminación del sistema de red telefónica, bordillos, aceras y adoquinado.



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0005

**Artículo 6.- DE LAS VÍAS.-** La urbanización contempla un sistema vial de uso público, de conformidad con la normativa vigente, debido a que este es un asentamiento informal de más de veinte años y que cuenta con obras de infraestructura ya construidas, como energía eléctrica, bordillos, casa comunal y cancha de uso múltiple y juegos infantiles y su creciente consolidación, ha sido un gran aporte por parte de los socios de la asociación el cumplir la normativa vigente y por tal motivo se han realizado varias modificaciones a los planos existentes, incluso se han visto afectados los lotes existentes con tal de cumplir las dimensiones de las vías de acuerdo a la normativa. En la actualidad las vías en ancho son de 13.00m, 11.33m, 11.11m, 9.48m, 8.21m y pasaje de 6.02m.

**Artículo 7.- DE LAS OBRAS A EJECUTARSE.-** Las obras a ejecutarse en la urbanización son las siguientes: Terminación del sistema de red telefónica, bordillos, aceras y adoquinado.

**Artículo 8.- DEL PLAZO DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, es de ocho (8) años, contados a partir de la fecha de la sanción de la presente ordenanza. Pagará las contribuciones y mejoras de ley.

**Artículo 9.- DEL CONTROL DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-** La Administración Zonal Eloy Alfaro, se responsabiliza del seguimiento en la ejecución de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual existirá un informe técnico cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para levantar la hipoteca.

**Artículo 10.- DE LA MULTA POR RETRASO EN EJECUCIÓN DE OBRAS.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización el Comité Pro mejoras del Barrio San Cristóbal y otros copropietarios, 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.

De persistir el incumplimiento el Municipio podrá ejecutar las obras cuyo costo estará a cargo de todos los propietarios de los lotes de la urbanización, además de un recargo del 30%.

Emitidos los informes correspondientes estableciendo la multa por incumplimiento de las obras de urbanización se notificará a la Dirección Financiera para que se emita el título de crédito respectivo y proceder a su cobro, incluso por la vía coactiva.

**Artículo 11.- DE LA GARANTÍA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-** Todos los lotes que conforman el Comité Pro Mejoras del Barrio San Cristóbal quedan



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0005

gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios, según el listado de socios que forma parte integrante de este expediente.

**Artículo 12.- DE LA TASA RETRIBUTIVA.-** El Comité Pro Mejoras del Barrio San Cristóbal y otros copropietarios, cancelará la tasa retributiva por servicios administrativos, tasa que será pagada dentro del plazo de sesenta días contados a partir de la fecha de la sanción de la ordenanza aprobatoria, previo al oficio emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat, y Vivienda, quien determinará los valores basándose en el Cronograma Valorado de Obras presentado junto con los planos aprobatorios y de conformidad con los valores que establezca la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP-Q.

**Artículo 13.- DE LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA ORDENANZA.-** El Comité Pro mejoras del Barrio San Cristóbal y otros copropietarios, se comprometen en el plazo de noventa días, contados a partir de la fecha de entrega recepción de la copia certificada de la Ordenanza Aprobatoria por parte de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a protocolizarla ante el notario público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito con todos sus documentos habilitantes, caso contrario el Concejo Metropolitano dejará sin efecto esta autorización, notificándose del particular al Comisario de la Zona para que inicie las acciones pertinentes.

**Artículo 14.- DE LA ENTREGA DE ESCRITURAS INDIVIDUALES.-** El Comité Pro mejoras del Barrio San Cristóbal y otros copropietarios, deberán entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los poseionarios cuyos nombres se encuentran detallados en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano a legalizarse, en el plazo máximo de un año contado a partir de la inscripción de la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los dirigentes del Comité y copropietarios del inmueble en caso de incumplimiento.

En caso de no hacerlo en el plazo estipulado, el Concejo Metropolitano dejará sin efecto esta autorización y se notificará del particular al Comisario de la Zona, para que inicie las acciones pertinentes.

**Disposición Final.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.



0005

ORDENANZA MUNICIPAL No.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 11 de noviembre de 2010

Sr. Jorge Albán  
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Abg. Patricia Andrade Baroja  
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 28 de octubre y 11 de noviembre del dos mil diez.- Quito, a

06 ENE 2011

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Quito,

08 ENE 2011

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
- Distrito Metropolitano de Quito

08 ENE 2011

08 ENE 2011

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO