



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0011

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. 0011

**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, Habitat y Vivienda, Procuraduría Metropolitana y la Dirección Metropolitana de Catastro, emitió el Informe Técnico Legal Favorable No. 340 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 de los copropietarios del inmueble en el que se encuentra asentado el Comité Pro Mejoras del Barrio "San Martín".

**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 DE LOS COPROPIETARIOS DEL INMUEBLE EN EL QUE SE ENCUENTRA ASENTADO EL COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN MARTIN".**

**Artículo 1.- DE LOS PLANOS Y DOCUMENTOS PRESENTADOS.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del inmueble en el que se encuentra asentado el Comité Pro mejoras del Barrio "San Martín", 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 o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad de los directivos del Comité.



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0011

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

**Artículo 2.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.**

Zonificación actual:	D3 (D203-80)
Lote Mínimo:	200.00 m2.
Forma Ocupación del Suelo:	(D) Sobre Línea de Fábrica
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Etapas de Incorporación:	Etapas 1 (2006 hasta 2010)
Uso principal:	(R2) Residencial Mediana Densidad
Número de Lotes:	18
Área Útil de Lotes:	3.833,20 m2.
Área de Vías y Pasajes:	595.28 m2.
Área Verde y Á.Equip. Comunal:	420.77 m2. (10,98% del Área útil de lotes)
Área Total de Predio (Lev.Topog):	4849.25 m2.
Área Total de Predio (Escrit.):	5000.00 m2.
Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):	150.75 m2.

Número de lotes 18, signados del uno (1) al dieciocho (18), cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio, que conforman esta Ordenanza.

En este asentamiento existe un 22.22% de construcciones levantadas respecto del total de los lotes. El asentamiento tiene su origen desde el año 2003.

**Artículo 3.- ZONIFICACIÓN DE LOS NUEVOS LOTES.-** Se mantiene la zonificación: D3, (D203-80), Lote Mínimo 200.00 m2., Sobre línea de fábrica, Suelo Urbano, Etapas 1, (R2) Residencial Mediana Densidad, etc.

**Artículo 4.- DEL ÁREA VERDE Y ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.-** Los copropietarios del inmueble en el que se encuentra asentado el Comité Pro Mejoras del Barrio "San Martín", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, la superficie de cuatrocientos veinte metros cuadrados con setenta y siete decímetros cuadrados (420.77 m2) que corresponden al 10,98% del área útil de lotes, distribuidos de la siguiente manera:



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0011

Área Verde: 1

**Ubicación:** Entre propiedad del Sr. Víctor Carrillo, propiedad del Sr. Germánico Molina, Lote No. 08, No. 09 pertenecientes al Comité Pro mejoras del Barrio "San Martín" y pasaje "La Unión".

**Superficie:** 420.77 m<sup>2</sup>.

**Linderos:**

**Norte:** Propiedad del Sr. Víctor Carrillo **longitud: 32.87 m.l.**

**Sur:** Pasaje "La Unión" y lote No. 08, perteneciente al Comité Pro mejoras del Barrio "San Martín" **longitud: 33.19 m.l.**  
(Con pasaje "La Unión" en 12.08 m.l., con lote No. 08, en 21.11 m.l.)

**Este:** Propiedad del Sr. Germánico Molina **longitud: 15.21 m.l.**

**Oeste:** Lote No. 09 perteneciente al Comité Pro mejoras del Barrio "San Martín" y pasaje "La Unión" **longitud: 15.74 m.l.**  
(Con lote No. 09 en 8.10 m.l., con pasaje "La Unión" en 7.64 m.l.)

Por tratarse de un asentamiento informal desde hace más de 7 años, por encontrarse el 100% de los lotes de terreno que conforman el barrio en posesión legal de los moradores y con una consolidación del 22.22% en construcciones, por estar ejecutándose varias obras de infraestructura, además de la realización de una reforma urbana que permitió regularizar lotes, vías e incrementar el porcentaje de área verde y equipamiento comunal, los copropietarios del inmueble en el que se encuentra asentado el Comité Pro Mejoras del Barrio "San Martín", compensarán 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 2,02% del área útil urbanizable del terreno y que corresponde a setenta y siete metros cuadrados con cuarenta y un decímetros cuadrados (77,41m<sup>2</sup>), 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: juegos infantiles, cominerías, áreas verdes encepadas y arborizadas, mobiliario urbano.

**Artículo 6.- DE LAS VÍAS.-** La urbanización contempla un sistema vial de uso público considerándose el informe emitido el 30 de noviembre del 2009, por la Coordinación de



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0011

Desarrollo Zonal y la Jefatura Zonal de Territorio y Vivienda de la Administración Municipal Zona Calderón, respecto a los estudios viales realizados en el sector Norte de San Juan de Calderón y Bellavista, donde se hallan asentados los barrios que se encuentran en proceso de legalización. Internamente la trama vial no está acorde a la normativa vigente, debido a que este es un asentamiento informal de más de siete años de existencia, que se encuentra ejecutando varias obras de infraestructura como energía eléctrica y alcantarillado, y por el incremento de edificaciones. Sin embargo dentro del proceso de legalización se han realizado varias modificaciones a los planos existentes afectando a varios lotes, con el objeto de cumplir o aproximarse a las dimensiones de las vías que señala la normativa. En la actualidad el pasaje se aprueba con 6.00 m de ancho.

**Artículo 7.- DE LAS OBRAS A EJECUTARSE.-** Las obras a ejecutarse en la urbanización son las siguientes: trabajo vial, conformación subrasante, sub-base, adoquinado, aceras, alcantarillado, agua potable y áreas verdes y equipamiento comunal.

**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. De estas obras, el Comité Pro Mejoras del Barrio San Martín pagará las contribuciones y mejoras de ley.

**Artículo 9.- DEL CONTROL DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-** La Administración Municipal Zona Calderón, 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 cancelar 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, los copropietarios del inmueble en el que se encuentra asentado el Comité Pro Mejoras del Barrio San Martín, 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%.



## ORDENANZA MUNICIPAL No. 0011

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 Martín, quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, quedando además prohibidos de enajenar, hasta la terminación total de las obras, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios, según el listado de socios que forma parte integrante de éste expediente.

**Artículo 12.- DE LA TASA RETRIBUTIVA.-** Los copropietarios del inmueble en el que se encuentra asentado el Comité Pro Mejoras del Barrio San Martín, cancelarán 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 el oficio emitido por la Secretaria 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 EPMOP-Q.

**Artículo 13.- DE LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA ORDENANZA.-** El Comité Pro Mejoras del Barrio San Martín, se compromete en el plazo de noventa días, contados a partir de la fecha de sanción de la Ordenanza Aprobatoria, 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 a la Comisaría de la Zona para que inicie las acciones pertinentes.

**Artículo 14.- DE LA ENTREGA DE ESCRITURAS INDIVIDUALES.-** Los copropietarios del inmueble en el que se encuentra asentado el Comité Pro Mejoras del Barrio "San Martín", deberán entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los copropietarios y posesionarios 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 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 a la Comisaría de la Zona, para que inicie las acciones pertinentes.



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0011

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

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, 25 ENE 2011

  
Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Quito, 25 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 Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 11 de noviembre de 2010.- Distrito Metropolitano de Quito, 25 ENE 2011

  
Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO