



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0026

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-003, de 17 de enero de 2011, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; y,

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República establece 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,** el artículo 31 del mismo cuerpo normativo, expresa que: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.";
- Que,** el artículo 240 de dicho cuerpo normativo 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 artículo 264, numeral 1 de la Carta Fundamental manifiesta que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias:...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";
- Que,** el artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, insituye como una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0026

fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

- Que,** el artículo 57 del mismo Código, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: "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; 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; y, z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;"
- Que,** el artículo 322 del mismo Código establece procedimiento para la aprobación de las Ordenanzas Municipales;
- Que,** el artículo 2 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece 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 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,** la Unidad Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0026

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, conformada por las siguientes instituciones y órganos: Administración Zonal Calderón, Unidad Regula Tu Barrio, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro Zonal y la Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Calderón; aprobó el Informe No. UERB-AZCA-004-2010 de 10 de noviembre de 2010, para que se autorice la Aprobación de la Ordenanza de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo a favor de la Asociación Pro Vivienda "Nueva Bellavista".

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; 54, literal c), 57, literales: a), x), z), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 2, numeral 1; 8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, y 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010.

EXPIDE:

**LA ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE  
DESARROLLO PROGRESIVO A FAVOR DE LA ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA  
"NUEVA BELLAVISTA"**

**Artículo 1.- DE LOS PLANOS Y DOCUMENTOS PRESENTADOS.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de la Asociación Pro Vivienda "Nueva Bellavista", ubicada en la parroquia Calderón, 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 dirigentes de la Asociación Pro Vivienda "Nueva Bellavista".

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio siendo en el futuro indivisibles.

**Artículo 2.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.**

**Zonificación actual:** D3 (D203-80)



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0026

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Lote Mínimo:                         | 200 m <sup>2</sup>                |
| Forma Ocupación del Suelo:           | (D) Continua sobre línea          |
| Clasificación del Suelo:             | (SU) Suelo Urbano                 |
| Uso principal:                       | (R2) Residencial mediana densidad |
| Número de Lotes:                     | 84                                |
| Área Útil de Lotes:                  | 16195.78 m <sup>2</sup>           |
| Área de Vías y Pasajes:              | 8467.37 m <sup>2</sup>            |
| Área Comunal y equipamiento comunal: | 2268.96 m <sup>2</sup>            |
| Área Total de Predio (lev.topog):    | 26932.11 m <sup>2</sup>           |
| Área Total de Predio (Escrit.):      | 27060 m <sup>2</sup>              |
| Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):   | 127.89 m <sup>2</sup>             |

El número total de lotes es de 84, signados del uno (1) al ochenta y cuatro (84), cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio, cuadro que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Los lotes No. 51 y 52 constan en el plano a nombre de la Asociación Pro Vivienda "Nueva Bellavista", por lo que el tratamiento o destino que se les dé a los mismos, está regido en los estatutos vigentes de ésta organización social debidamente reconocida.

**Artículo 3.- ZONIFICACIÓN DE LOS NUEVOS LOTES.-** Se mantiene la zonificación del sector: 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; Uso principal (R2) Residencial Mediana Densidad.

Por excepción se aprueban lotes de menor extensión de acuerdo al plano y cuadro de áreas adjunto, por tratarse de un asentamiento humano de hecho de interés social progresivo de 12 años y con una consolidación y construcciones levantadas en un 10% respecto al total de los lotes.

A lotes de terreno Nos. 12, 13, 16, 19, 22, 25, 28, 31, 34, 37, 40, 43, 46, 49, 54, 60, 63, 70, 76 y 79 se les asigna la zonificación D9 (D102-80), establecida en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo contenida en la Ordenanza No. 031.

**Artículo 4.- DEL ÁREA VERDE Y ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.-** La Asociación Pro Vivienda Nueva Bellavista transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal un área total de 2.268,96 m<sup>2</sup> que corresponde al 14.01% del área útil de los lotes, distribuidos de la siguiente manera:

**Área Verde 1 y Equipamiento Comunal****Linderos:**

**Norte:** 46.11 m con calle Juan Gualoto  
**Sur:** 46.14 m con calle Nueva Bellavista  
**Este:** 11.09 m con lote 74; 9.87m con lote 73; 10.04m con lote 72; 18.68 m con lote 71  
**Oeste:** 9.15 m con lote 79; 10.42m con lote 78; 10.34m con lote 77; 18.71m con lote 75

**Superficie:** 2.268,96 m<sup>2</sup>.

**Artículo 5.- ESPECIFICACIONES DEL ÁREA VERDE Y ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.-** Las obras a ejecutarse dentro del área comunal son: Cancha de uso múltiple, casa comunal, juegos infantiles, caminerías, áreas verdes encespadas y arborizadas, mobiliario urbano.

**Artículo 6.- DE LAS VÍAS.-** La urbanización contempla un sistema vial de uso público, pero internamente la trama vial, no se encuentra acorde a lo establecido en la normativa vigente, debido a que este es un asentamiento humano irregular de interés social, con una consolidación y construcciones levantadas en un 10% de más de 12 años de existencia, el mismo que se encuentra en proceso de ejecución de obras de infraestructura, como energía eléctrica y bordillos, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto.

En la actualidad los anchos de vías son variables, de acuerdo al siguiente detalle:

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| <b>Calle Cristo Rey:</b>       | 10 m;              |
| <b>Calle Juan Gualoto:</b>     | 12.00 m;           |
| <b>Calle Guagua Pichincha:</b> | 10m;               |
| <b>Calle Pululahua:</b>        | Variable de 8.33m; |
| <b>Calle General Pintag:</b>   | 8.37 m;            |
| <b>Calle Antisana:</b>         | Variable 8.33 m.   |

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



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0026

Las obras ejecutadas en porcentajes son las siguientes: Obras Civiles: Vías 60%; Aceras 50%; Bordillos 100%; Obras de Infraestructura: Agua Potable 50%; Alcantarillado 50%; Electricidad 50%.

**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, de conformidad al cronograma de obras presentado por la Asociación Pro Vivienda "Nueva Bellavista" contados a partir de la fecha de la sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los copropietarios del lote que se fracciona pagarán las contribuciones y mejoras de ley.

**Artículo 9.- DEL CONTROL DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-** La Administración Municipal de la Zona de Calderón, se responsabiliza del seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirán dos informes técnicos, uno por parte del departamento de Fiscalización y el otro por parte de Obras Públicas de la Administración Calderón, de manera semestral. Su informe favorable final será indispensable para levantar la hipoteca.

**Artículo 10.- DE LA MULTA POR RETRASO EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, la Asociación Pro Vivienda "Nueva Bellavista" pagará a la Municipalidad en calidad de multa, el uno por mil del total del costo de las obras no ejecutadas, por cada día de retraso.

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 que establezcan 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 se proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

**Artículo 11.- DE LA GARANTÍA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-** Todos los lotes que conforman la Asociación Pro Vivienda "Nueva Bellavista", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios, según el listado de beneficiarios que constan en el plano de fraccionamiento.



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0026

**Artículo 12.- DE LA TASA RETRIBUTIVA.-** La Asociación Pro Vivienda "Nueva Bellavista" 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, previa la emisión de los títulos de créditos, emitidos por la Dirección Metropolitana Financiera, valor que se determinará basándose en el Cronograma Valorado de Obras presentado junto con los planos aprobatorios y de conformidad con los valores que le proporcione la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP-Q.

**Artículo 13.- DE LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA ORDENANZA.-** La Asociación Pro Vivienda "Nueva Bellavista" se compromete, en el plazo de sesenta días, contados a partir de la fecha de sanción de la Ordenanza, 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.-** La Asociación Pro Vivienda "Nueva Bellavista" deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los poseedores cuyos nombres se encuentran detallados en el cuadro de beneficiarios constantes en el plano del fraccionamiento, y de acuerdo al listado de legítimos beneficiarios de los lotes adjunto a esta Ordenanza, 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 propietarios en caso de incumplimiento. Se autoriza que en caso de producirse transferencias de dominio hasta la protocolización e inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, estas sean avalizadas con el correspondiente certificado de ventas conferido por el registro de la propiedad para que surtan los efectos legales pertinentes.

**Artículo 15.- POTESTAD DE EJECUCIÓN.-** Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria los actos que los obligados no hubieren cumplido, a costa de estos. En este



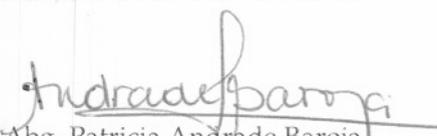
ORDENANZA MUNICIPAL No. 0026

evento, se podrán recuperar los valores invertidos, por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

**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 03 de febrero de 2011.

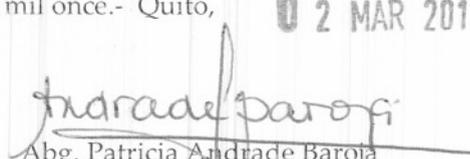
  
Sr. Jorge Albán  
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

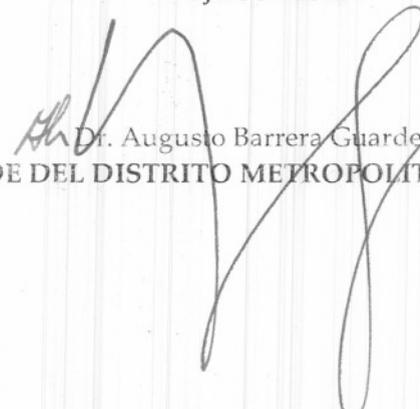
La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 20 de enero y 3 de febrero de dos mil once.- Quito,

02 MAR 2011

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 02 MAR 2011

EJECÚTESE:

  
Dr. Augusto Barrera Guarderas  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0026

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera  
Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 02 MAR 2011  
.- Distrito Metropolitano de Quito,

02 MAR 2011

*Andrade Baroja*  
Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO