



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0049

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-004, de 21 de enero de 2011, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

#### 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, instituye 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



0049

**ORDENANZA MUNICIPAL No.**

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

- Que,** el artículo 57 del mismo Código, establece como funciones del Concejo Municipal, entre otras, las siguientes: "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 ibídem establece el 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 Especial 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. 0049

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, conformada por las siguientes instituciones y órganos: Administración Zonal de La Delicia, la Unidad Especial Regula Tu Barrio, la Subprocuraduría Zonal, la Dirección Metropolitana de Catastro; y, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió el Informe Técnico Legal Favorable N° 003-UERB-AZD-2010, de fecha 13 de noviembre de 2010, para que se autorice la Aprobación de la Ordenanza de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio África Mía, a favor de la Asociación de Trabajadores Autónomos África Mía.

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) y z); y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 2, numeral 1; y 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 DEL BARRIO ÁFRICA MÍA**

**Artículo 1.- De los Planos y Documentos Presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los dirigentes de la Asociación de Trabajadores Autónomos África Mía, 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 los planos, datos o documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad de los propietarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes se encuentran determinadas en el plano aprobatorio, el cual forma parte integrante de esta Ordenanza, siendo en el futuro indivisibles.



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0049

Artículo 2.- Especificaciones Técnicas.-

<b>Zonificación actual:</b>	D3 (D203-80)
<b>Lote Mínimo:</b>	200.00 m2.
<b>Forma Ocupación del Suelo:</b>	(D) Continua Sobre Línea de fábrica
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano
<b>Uso principal:</b>	(R2) Residencial Mediana Densidad.

<b>Número de Lotes:</b>	14
<b>Área Útil de Lotes:</b>	1.881,62 m2
<b>Área de Vías y Pasajes:</b>	723,16 m2.
<b>Área Verde y equip. comunal:</b>	212,39 m2.
<b>Área Total de Predio (lev.topog):</b>	2.888,47 m2
<b>Área Total de Predio (Escrit.):</b>	2.750,00 m2.
<b>Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):</b>	138.47 m2.

Número de lotes 14, signados del uno (1) al catorce (14), cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio.

Los 14 lotes que conforman el predio no respetan el lote mínimo establecido por la zonificación que rige para el predio, siendo ésta D3 (D203-80), 13 de los lotes tienen áreas que oscilan entre los 160 m2 y 134 m2, mientras que el lote signado con el número 13 tiene un área de 55 m2.

Los lotes de terreno No. 02, 03 y 04, colindan con el Relleno de Quebrada; razón por la cual no se podrá edificar en las áreas rellenadas. Se podrá construir en el área de terreno que no es producto de relleno, previa presentación del informe de estabilidad de suelo firmado por el profesional responsable e informe favorable de las empresas de servicios públicos correspondientes debiendo respetar el área de protección del borde de quebrada.

Los lotes de terreno No. 01; 02; 12; 13 y 14 se encuentran parcialmente dentro de la faja de protección de quebrada. Los propietarios de estos podrán construir en el área



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0049

habilitada para la construcción de la siguiente manera: Lote 01: área a escriturar 136,55 m<sup>2</sup>; área habilitada para la construcción 89,66 m<sup>2</sup>; área dentro de la faja de protección de Quebrada 46,89 m<sup>2</sup>; Lote 2: área a escriturar 142,28 m<sup>2</sup>; área habilitada para la construcción 139,52 m<sup>2</sup>; área dentro de la faja de protección de quebrada 2,76 m<sup>2</sup>; Lote 12: área a escriturar 118,38 m<sup>2</sup>; área habilitada para la construcción 113,50 m<sup>2</sup>; área dentro de la faja de protección de quebrada 4,88 m<sup>2</sup>; Lote 13: área a escriturar 55,15 m<sup>2</sup>; área habilitada para la construcción 38,77 m<sup>2</sup>; área dentro de la faja de protección de quebrada 16,38 m<sup>2</sup>; Lote 14: área a escriturar 133,67 m<sup>2</sup>; área habilitada para la construcción 133,28 m<sup>2</sup>; área dentro de la faja de protección de quebrada 0,39 m<sup>2</sup>.

**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 por tratarse de un asentamiento humano de hecho de interés social progresivo de 14 años y con una consolidación y construcciones levantadas en un 96% respecto al total de los lotes.

**Artículo 4.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.-** La Asociación de Trabajadores Autónomos África Mía, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, 212,39 m<sup>2</sup> que corresponde al 11,29 % del área útil de los lotes distribuidos de la siguiente manera:

**Área Verde 1 (A):**

**Ubicación:** Entre Lote N° 14 y Propiedad Municipal – Faja de Protección de Quebrada, Calle pública (acera) y Lote N° 01.

**Linderos:**

<b>Norte:</b>	Lote N° 14	<b>longitud: 13,44 m</b>
<b>Sur- Este:</b>	Propiedad Municipal – Faja de Protección de Quebrada	<b>longitud: 23,76 m</b>
<b>Oeste:</b>	Calle pública (acera)	<b>longitud: 1,33 m</b>





ORDENANZA MUNICIPAL No. 0049

El área de terreno de la faja de protección de quebrada (Rumihurco), se sujetará a lo dispuesto en cuanto a que el área de protección se constituye en el retiro de construcción.

**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 encespedas 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 la normativa vigente, debido a que este es un asentamiento humano irregular de interés social, con una consolidación y construcciones levantadas en un 96% de más de 14 años de existencia, el mismo que se encuentra ejecutando obras de infraestructura, como energía eléctrica, casa comunal, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano que se aprueba. En la actualidad los pasajes son variables: Calle A: Variable de 8,55 m a 5,15 m; Pasaje B: 4,59 m; Pasaje C: Variable de 5,55 m a 5.75 m.

**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, bordillos, áreas verdes y equipamiento comunal.

Las obras de infraestructura que se encuentran ejecutadas o en proceso de ejecución dentro de la urbanización son las siguientes:

Energía Eléctrica	100%
Alcantarillado	100%
Agua Potable	100%
Bordillos	60%
Vías	0 %
Aceras	0 %

**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



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0049

de cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentadas por los dirigentes de la Asociación de Trabajadores Autónomos África Mía, contados a partir de la fecha de la sanción de la presente Ordenanza. De estas obras la Asociación de Trabajadores Autónomos África Mía pagará las contribuciones especiales y mejoras de ley.

**Artículo 9.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Municipal Zona La Delicia, 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 del Departamento de Obras Públicas de la Administración Municipal Zona La Delicia, 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, la Asociación de Trabajadores Autónomos África Mía 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 nuevos lotes que conforman la Asociación de Trabajadores Autónomos África Mía, 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.

0049

Queda expresamente aclarado que la prohibición de enajenar regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios, según el listado de socios que constan en el plano de fraccionamiento.

**Artículo 12.- De la Tasa Retributiva.-** La Asociación de Trabajadores Autónomos África Mía 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.-** Los copropietarios del predio fraccionado y legalizado se comprometen, 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 de Trabajadores Autónomos África Mía, deberán entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los posesionarios cuyos nombres se encuentran detallados en el cuadro de beneficiarios constantes en el plano del fraccionamiento adjunto 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 de la Asociación de Trabajadores Autónomos África Mía, en caso de incumplimiento. Se autoriza que en caso de producirse transferencia de dominio hasta la protocolización e inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, estas serán avaladas con el correspondiente certificado de ventas conferido por el registro de la propiedad para que surtan los efectos legales pertinentes.



0049

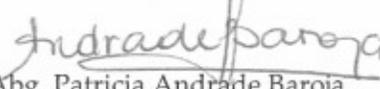
## ORDENANZA MUNICIPAL No.

**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 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.

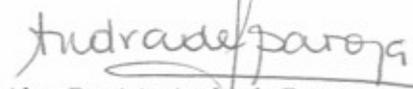
Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 17 de febrero de 2011.

  
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 3 y 17 de febrero de dos mil once.- Quito, 02 MAY 2011

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 03 MAY 2011

EJECÚTESE:

  
Dr. Augusto Barrera Guarderas  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0049

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 03 MAY 2011  
.- Distrito Metropolitano de Quito, 04 MAY 2011

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO