



ORDENANZA No. 0073

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe IC-2011-004 del 21 de enero de 2011, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

### CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República en el artículo 30 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,** la Constitución de la República en el artículo 31 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: 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 la 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



ORDENANZA No.

0073

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 el procedimiento para la aprobación de Ordenanzas Municipales;
- Que,** el artículo 2 numeral 1 de la ley 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,
- Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, conformada por las siguientes instituciones y órganos: La Administradora Zonal Quitumbe, Unidad Regula Tu Barrio, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, la Subprocuraduría Zonal, Jefatura



ORDENANZA No. 0073

de Catastro, y Jefatura de Obras Públicas de la Administración Zonal Quitumbe, emitió el Informe Técnico Legal Favorable No. SO-L-T/Q-013 de 1 de Diciembre de 2010, para que se autorice la Aprobación de la Ordenanza de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo denominado Barrio Balcones del Sur.

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 Orgánica 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 DENOMINADA BARRIO BALCONES DEL SUR**

**Artículo 1.-DE LOS PLANOS Y DOCUMENTOS PRESENTADOS.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del predio a fraccionarse denominado "Balcones del Sur", ubicado en la parroquia Guamaní, 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 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.

**Artículo 2.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.-**

Zonificación actual:	D3 (D203-80)
Lote Mínimo:	200 m <sup>2</sup>
Forma Ocupación del Suelo:	(D) Continua sobre línea de fábrica



ORDENANZA No.

0073

Clasificación del Suelo:	(SNU) Suelo No Urbanizable
Uso principal:	(R2) Residencia mediana densidad
Número de Lotes:	73
Área Útil de Lotes:	15.406.11 m <sup>2</sup>
Área de Vías y Pasajes:	5.035.07 m <sup>2</sup>
Área Comunal y equipamiento comunal:	1.449,89 m <sup>2</sup> (9.41 % del área útil de lotes)
Área de Afectación Vial	563.47 m <sup>2</sup>
Área Total de Predio (lev.topog):	22.454.54m <sup>2</sup>
Área Total de Predio (Escrit.):	21.500,00 m <sup>2</sup>
Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):	954.54 m <sup>2</sup>

El número de lotes 73, signados del uno (1) al setenta y tres (73), 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.

**Artículo 3.- ZONIFICACIÓN DE LOS NUEVOS LOTES.-** Se mantiene la zonificación del sector, que es 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. En este asentamiento humano de interés social de desarrollo progresivo existe un 36.90% de construcciones levantadas, respecto al total de los lotes.

Los lotes de menor área se legalizan por excepción, por tratarse de un asentamiento humano de hecho de interés social y desarrollo progresivo de 9 años y con un 36.90% de consolidación de viviendas, conforme el plano adjunto.

**Artículo 4.- DEL ÁREA VERDE Y ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.-** El Comité Pro Mejoras del Barrio Balcones del Sur, transfirieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, la superficie de mil cuatrocientos cuarenta y nueve metros cuadrados con ochenta y nueve centímetros cuadrados (1449,89 m<sup>2</sup>) que corresponden al 9,41 % del área útil de lotes, distribuidos de la siguiente manera:

**Área Verde: 1**

<b>Superficie:</b>	1.449,89 m <sup>2</sup>
<b>Norte:</b> Cooperativa la Compañía,	longitud 25.40 m



ORDENANZA No.

0073

Sur: Lote N° 41, longitud 21.65 m  
Este: Propiedad del INIAP, longitud 69.70 m  
Oeste: Calle "B", longitud 66.20 m

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho de interés social y desarrollo progresivo de hace más de 9 años y con un 36.90% de consolidación de viviendas, conforme el plano adjunto, y por encontrarse todos los lotes del predio que conforman la urbanización en posesión de todos los copropietarios del mismo, éstos entregan al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de área verde y equipamiento comunal el 9.41 % de área útil urbanizable del terreno, que corresponde a mil cuatrocientos cuarenta y nueve metros cuadrados con ochenta y nueve centímetros cuadrados (1.449.89 m<sup>2</sup>).

El porcentaje faltante es decir el 3.59% del área útil urbanizable equivalente a quinientos cincuenta y dos metros cuadrados con noventa centímetros cuadrados (552.90 m<sup>2</sup>), serán compensados monetariamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 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, áreas verdes encespedas y arborizadas, mobiliario urbano y canchas de uso múltiple.

**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 informal de nueve años de existencia, el mismo que se encuentra con obras de infraestructura ejecutadas, como energía eléctrica, agua potable y alcantarillado.

**Artículo 7.- DE LAS OBRAS A EJECUTARSE.-** Las obras a ejecutarse en la urbanización son las siguientes: bordillos, aceras, sub-base, base, adoquinado, alcantarillado, agua potable, 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%

**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 presentadas por los copropietarios del predio que se fracciona, plazo que será contado a partir de la fecha de 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 Zonal Quitumbe, 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 Zonal Quitumbe, de manera semestral. 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 predio fraccionado pagarán 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 de la urbanización de interés social de desarrollo progresivo denominado Barrio Balcones del Sur, quedan 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 beneficiarios que constan en el plano de fraccionamiento.

**Artículo 12.- DE LA TASA RETRIBUTIVA.-**El Comité Pro Mejoras del Barrio "Balcones del Sur" cancelarán la tasa retributiva por servicios administrativos, tasa que



ORDENANZA No.

0073

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.-** El Comité Pro Mejoras del Barrio "Balcones del Sur" 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.-** El Comité Pro Mejoras del Barrio "Balcones del Sur" deberán obtener las respectivas escrituras individuales a favor de los poseionarios 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 evento, se podrán recuperar los valores invertidos, por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.



ORDENANZA No.


0073

**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 de Febrero y 17 de Febrero del 2011.- Quito, a 7 de junio de 2011.

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Quito,

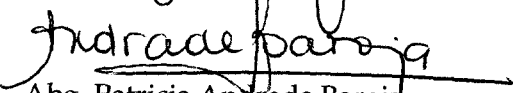
13 JUN 2011

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, 14 JUN 2011

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO