



ORDENANZA No. **0114**

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-259, de 30 de mayo 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 fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;



ORDENANZA No. 0114

- 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 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,
- Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, conformada por las siguientes instituciones y órganos: Unidad Regula Tu Barrio, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Jefatura de Obras Públicas de la Administración Zonal Quitumbe, emitió el Informe No. 002 UERB-AZQ-SOLT-2011 de 15 de febrero de 2011, para que se apruebe la Ordenanza del



ORDENANZA No. **0114**

Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado del Comité Pro Mejoras La Primavera de Cornejo.

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 QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO DEL COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO LA PRIMAVERA DE CORNEJO**

**Artículo 1.- DE LOS PLANOS Y DOCUMENTOS PRESENTADOS.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y propietarios del Comité Pro Mejoras del Barrio La Primavera de Cornejo, 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 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.

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

<b>Zonificación actual:</b>	D3 (D203-80)
<b>Lote Mínimo:</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>Forma Ocupación del Suelo:</b>	(D) Continua sobre línea
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano
<b>Uso principal:</b>	(R2) Residencia mediana densidad
<b>Zonificación actual:</b>	A31 (A50000-0)



## ORDENANZA No. 0114

**Lote Mínimo:** 50.000,00 m<sup>2</sup>  
**Forma Ocupación del Suelo:** (A) Aislada  
**Clasificación del Suelo:** (SU) Suelo Urbano  
**Uso principal:** (PE) Protección Ecológica, Áreas Naturales

**Número de Lotes:** 109  
**Área Útil de Lotes:** 20.813,93 m<sup>2</sup>  
**Área de Vías y Pasajes:** 7.018,22 m<sup>2</sup>  
**Área Comunal y equipamiento comunal:** 2.498,89 m<sup>2</sup> (12.00 % del área útil de lotes)  
**Área de Protección de Quebrada:** 3.065,13 m<sup>2</sup>  
**Área Total de Predio (lev.topog):** 33.678.92 m<sup>2</sup>  
**Área Total de Predio (Escrit.):** 35.000,00 m<sup>2</sup>  
**Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):** 1.321,08 m<sup>2</sup>

Número de lotes 109, signados del uno (1) al ciento nueve (109), 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 del 1 al 27 inclusive, están ocupando la faja de protección de la quebrada.

Para los fines legales pertinentes los predios ya descritos se conforman de área útil y área de protección de acuerdo al cuadro de áreas del plano.

Las viviendas de los lotes No. 2, 5, 6, 7, 9, 26 y 27 se encuentran parcialmente edificadas en la faja de protección de quebrada.

**Artículo 3.- UNIFICACIÓN DE NUEVOS LOTES.-** La planificación de los nuevos lotes está dada de la siguiente manera: El predio No. 164951, clave catastral No. 32910-03-011, contiene 42 nuevos lotes, signados del dieciocho (18) al cincuenta y nueve (59); y, el predio No. 157781, clave catastral No. 32810-05-003, contiene 67 nuevos lotes, signados del uno (1) al diecisiete (17) y del sesenta (60) al ciento nueve (109). Para efectos de la aprobación de la presente urbanización, se procede a la unificación de los lotes antes señalados.

**Artículo 4.- ZONIFICACIÓN DE LOS NUEVOS LOTES.-** Se mantiene la zonificación del sector que es D3 (D203-80); lote mínimo 200 m<sup>2</sup>; forma ocupación del suelo (D) Continua sobre línea de fábrica; clasificación del suelo (SU) Suelo Urbano.



ORDENANZA No. **0114**

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 y consolidado con once años de antigüedad, con una consolidación de construcciones del 56.88% respecto al total de los lotes.

**Artículo 5.- DEL ÁREA VERDE Y ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.-** El Comité Pro Mejoras del barrio La Primavera de Cornejo transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y área de equipamiento comunal la superficie de dos mil cuatrocientos noventa y cinco metros cuadrados con cincuenta y cinco centímetros cuadrados (2.495,55 m<sup>2</sup>) que corresponde al 12.00 % del área útil de los lotes, distribuidos de la siguiente manera:

**Área Verde: 1**

<b>Superficie:</b>	2.498,89 m <sup>2</sup>	
<b>Norte:</b>	Lote 72	<b>longitud 19,22 m</b>
	Lote 59	<b>longitud 8,87 m</b>
<b>Sur:</b>	Lotes N° 52, 53, 54, 55, 56, 56, 57 y 58	<b>longitud 63,83 m</b>
<b>Este:</b>	Calle Pedro Montufar Larrea	<b>longitud 76,07 m</b>
<b>Oeste:</b>	Lotes N° 59, 60, 61, 62 y 63 Calle "F"	<b>longitud 60,09 m</b> <b>longitud 3,00 m</b>

**Artículo 6.- ESPECIFICACIONES DEL ÁREA VERDE Y ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.-** Las obras a ejecutarse dentro del área comunal son: juegos infantiles, áreas verdes encespadas y arborizadas, mobiliario urbano y canchas de uso múltiple.

**Artículo 7.- COMPENSACIÓN DE ÁREAS VERDES.-** Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, asentado en el predio desde hace más de once años, con un 56.88% de consolidación de viviendas conforme al informe de calificación realizado; se autoriza al Comité Pro Mejoras del Barrio La Primavera de Cornejo a entregar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de área verde y equipamiento comunal el 12.00 % de área útil urbanizable del terreno y que corresponde a 2.498,89 m<sup>2</sup>.



ORDENANZA No. 0114

El Comité Pro Mejoras del Barrio La Primavera de Cornejo se compromete a compensar monetariamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo al avalúo que determine la Dirección Metropolitana de Catastro, el área restante, que es de 206,92 m<sup>2</sup>, equivalente al 1.00%.

**Artículo 8.- DE LAS VÍAS.-** La urbanización contempla un sistema vial de uso público, pero internamente la trama vial no se encuentra acorde a lo que establece la normativa vigente, debido a que este es un asentamiento humano de hecho y consolidado de desarrollo progresivo de más de once años de existencia, con 56.88 % de consolidación de viviendas el mismo que se encuentra con obras de infraestructura ejecutadas como red de energía eléctrica, red de agua potable, alcantarillado, bordillos y aceras.

Se aprueban las vías de la siguiente manera:

Calle Montúfar:	10,24 m;
"A":	9,77 m;
"C":	9,91 m;
"F":	10,00 m;
Calle "D":	7,98 m;
Pasaje "1":	6,99 m;
Pasaje "2":	8.49 m; y,
Pasaje "3":	9.00 m.

**Artículo 9.- DE LAS OBRAS A EJECUTARSE.-** Las obras a ejecutarse en la urbanización son las siguientes: Bordillos, aceras, sub-base, base, adoquinado, 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%
Vías (Adoquinado)	45%
Aceras	65%
Bordillos	85%



ORDENANZA No. **0114**

**Artículo 10.- 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 cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el propietario del fraccionamiento, 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 11.- 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 12.- 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 la Primavera de Cornejo pagará 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 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 13.- DE LA GARANTÍA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-** Todos los lotes que conforman el Comité Pro Mejoras del Barrio La Primavera de Cornejo, 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 14.- DE LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA ORDENANZA.-** El Comité Pro Mejoras del Barrio La Primavera de Cornejo se compromete, en el plazo de sesenta



ORDENANZA No. 0114


días, contados a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza, a protocolizarla ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de 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.

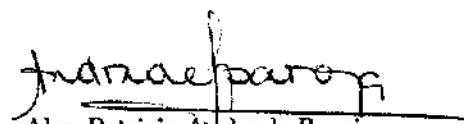
**Artículo 15.- DE LA ENTREGA DE ESCRITURAS INDIVIDUALES.-** El Comité Pro Mejoras del Barrio La Primavera de Cornejo, deberá entregar las respectivas escrituras individuales de acuerdo al listado de legítimos beneficiarios de los lotes adjunto a esta Ordenanza, en el plazo máximo de un año contado a partir de la inscripción de la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los dirigentes 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 Distrito Metropolitano de Quito, estas sean avalizadas con el correspondiente certificado de ventas conferido por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, para que surtan los efectos legales pertinentes.

**Artículo 16.- 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 de Quito, el 4 de agosto de 2011.

  
Sr. Jorge Albán  
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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





ORDENANZA No. **0114**

**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 21 de julio y 4 de agosto de 2011.- Quito, **18 AGO 2011**

Abg. Patricia Andrade Baroja

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito, **25 AGO 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 **25 AGO 2011**  
.- Distrito Metropolitano de Quito, **29 AGO 2011**

Abg. Patricia Andrade Baroja

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

DXAC