



ORDENANZA No. 0119

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-328, de 25 de julio 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



ORDENANZA No. 0119

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 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 No. **0119**

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 10 de junio de 2011 en la Administración Zonal Eugenio Espejo, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Calderón; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo; Unidad Especial Regula Tu Barrio; y, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; aprobó el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 001-UERB-AZLD-SOLT-2011, de 10 de junio de 2011, para que se apruebe la Ordenanza de la Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo del Comité Pro Mejoras del Barrio Reina del Cisne de San Isidro del Inca.

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 y 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 REINA DEL CISNE DE SAN ISIDRO DEL INCA**

**Artículo 1.- De los Planos y Documentos Presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los dirigentes del Comité Pro Mejoras Barrio Reina del Cisne de San Isidro del Inca, 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 del Comité Pro Mejoras Barrio Reina del Cisne de San Isidro del Inca.



ORDENANZA No. **0119**

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

**Artículo 2.- Especificaciones Técnicas.-**

**Zonificación:** D3 (D203-80)  
**Lote Mínimo:** 200,00 m<sup>2</sup>  
**Forma Ocupación del Suelo:** (D) Continua sobre línea  
**Clasificación del Suelo:** (SU) Suelo Urbano  
**Uso principal:** (R2) Residencial Mediana Densidad

**Zonificación:** A6 (A25002-1.5)  
**Lote Mínimo:** 25.000,00 m<sup>2</sup>  
**Forma Ocupación del Suelo:** (A) Aislada  
**Clasificación del Suelo:** (SNU) Suelo No Urbanizable  
**Uso principal:** (PE) Protección Ecológica / Áreas Naturales

**Zonificación asignada para los 51 lotes:** D3 (D203-80)  
**Número de Lotes:** 51

**Área Útil de Lotes:** 11.915,41 m<sup>2</sup>  
**Área de Vías y Pasajes:** 4.341,51 m<sup>2</sup>  
**Área Comunal y equipamiento comunal:** 1.516,10 m<sup>2</sup>

**Área Total de Predio (lev.topog):** 17.773,02 m<sup>2</sup>  
**Área Total de Predio (Escrit.):** 17.773,00 m<sup>2</sup>  
**Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):** 0,20 m<sup>2</sup>

El número total de lotes es de 51, signados del uno (1) al cincuenta y uno (51), 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.



ORDENANZA No. **0119**

**Artículo 3.- ZONIFICACIÓN DE LOS NUEVOS LOTES.-** Se establece la zonificación: D3 (D203-80); forma ocupación del suelo (D) continua sobre línea; clasificación del suelo (SU) Suelo Urbano; Uso Principal de Suelo (R2) Residencial Mediana Densidad; Lote Mínimo 200 m<sup>2</sup>, a todos los lotes que forman parte del Comité Pro Mejoras del Barrio Reina del Cisne de San Isidro del Inca.

Por excepción se aprueban los lotes de menor extensión de acuerdo al plano y cuadro de áreas adjunto, por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de 15 años de antigüedad y una consolidación de construcciones levantadas en un 66,67% respecto al total de los lotes.

El Comité Pro Mejoras del Barrio Reina del Cisne de San Isidro del Inca, y todos sus miembros, vigilarán la zona de protección ecológica para evitar asentamientos y fraccionamientos en la misma. Si estos hechos ocurrieren, realizarán denuncias ante la Comisaría de la Administración Zonal para que se inicien las acciones pertinentes.

**Artículo 4.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.-** El Comité Pro Mejoras del Barrio Reina del Cisne de San Isidro del Inca, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de área verde y área de equipamiento comunal, un total de 1.516,10 m<sup>2</sup>, que corresponden al 12,72% del área útil de los lotes de terreno, distribuidos de la siguiente manera:

**Área Verde N° 1:**

**Norte:** 16,49 m con Lote 07; 15,75 m con Lote 08  
**Sur:** 32,24 m con Calle 1  
**Este:** 11,10 m con Pasaje 2  
**Oeste:** 11,22 m con Pasaje 1

**Superficie:** 361,23 m<sup>2</sup>

**Área Verde N° 2:**

**Norte:** 39,90 m con Propiedad Herederos de Isabel Ramírez



ORDENANZA No. **0119**

**Sur:** 19,19 m con Lote 44; 14,65 m con Lote 45  
**Este:** 10,90 m con Varios Propietarios; 28.51 m con Calle 4.  
**Oeste:** 21,79 m con Calle 3.

**Superficie:** 857,03 m<sup>2</sup>

**Área Comunal:**

**Norte:** 18,51 m con Calle 2  
**Sur:** 23,88 m con Propiedad Jardines del Inca  
**Este:** 12,28 m con Lote 17  
**Oeste:** 8,17 m con intersección entre Calle 1 y Calle 2.

**Superficie:** 297,84 m<sup>2</sup>

Se autoriza al Comité Pro Mejoras del Barrio Reina del Cisne de San Isidro del Inca a compensar monetariamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el porcentaje faltante de áreas verdes y de equipamiento comunal, correspondiente al 0.28% del área útil urbanizable (32.90 m<sup>2</sup>), de conformidad con el 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 las de juegos infantiles y zona de descanso.

**Artículo 6.- De las Vías.-** La Urbanización contempla un sistema vial de uso público, y la trama vial se encuentra en proceso de ejecución de obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano que se aprueba.

**Artículo 7.- De las Obras a Ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en la urbanización son las siguientes:

Agua Potable: 50%;

Trabajo vial: 60%;



ORDENANZA No. **0119**

Aceras: 100%; y,  
Bordillos: 100%.

**Artículo 8.- Del Plazo para 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 cinco (5) años, de conformidad con el cronograma de obras presentado por el Comité Pro Mejoras del barrio Reina del Cisne de San Isidro del Inca, plazo que correrá a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, el Comité Pro Mejoras del barrio Comité Pro Mejoras del barrio Reina del Cisne de San Isidro del Inca, pagará las contribuciones especiales y mejoras de ley.

**Artículo 9.- Del Control y Ejecución de las Obras.-** La Administración Zonal Norte Eugenio Espejo realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual el Departamento de Fiscalización y el Departamento de Obras Públicas emitirán un informe técnico de manera semestral. 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, el Comité Pro Mejoras del barrio Reina del Cisne de San Isidro del Inca, 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 11.- De la Garantía de Ejecución de las Obras.-** Los lotes que conforman el Comité Pro Mejoras del barrio Reina del Cisne de San Isidro del Inca, quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito



ORDENANZA No.

0119

Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios, según el listado que consta en el plano adjunto a esta Ordenanza.

**Artículo 12.- De la Protocolización de la Ordenanza.-** El Comité Pro Mejoras del barrio Reina del Cisne de San Isidro del Inca, se compromete en el plazo de ciento veinte (120) 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 revocará la presente Ordenanza, notificándose del particular al Comisario de la Zona para que inicie las acciones pertinentes.

**Artículo 13.- De la Entrega de las Escrituras Individuales.-** El Comité Pro Mejoras del barrio Reina del Cisne de San Isidro del Inca entregará las respectivas escrituras individuales a favor de todos los propietarios, de acuerdo al cuadro de beneficiarios que consta en el plano 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 Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los propietarios y dirigentes en caso de incumplimiento.

En caso de producirse transferencias de dominio previo a la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, estas serán avalizadas con el certificado de ventas conferido por el Registrador de la Propiedad.

**Artículo 14.- 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 el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos, por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

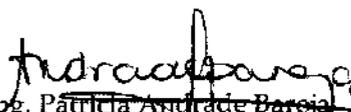
**Disposición Final.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.



ORDENANZA No. **0119**

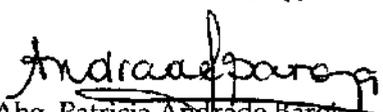
Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 15 de septiembre de 2010.

  
Sr. Jorge Albán  
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

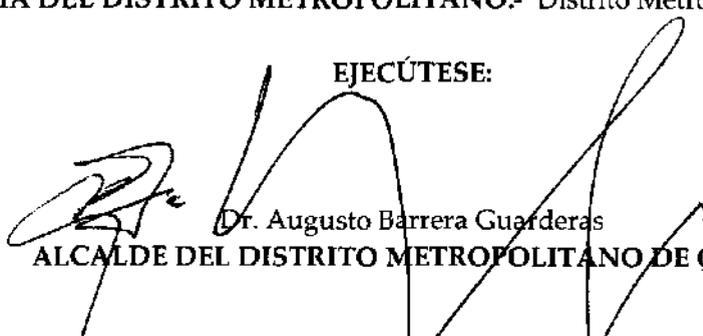
**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 5 y 15 de septiembre de dos mil once.- Quito, **22 SEP 2011**

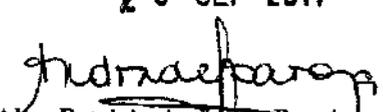
  
Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **26 SEP 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 **26 SEP 2011**  
- Distrito Metropolitano de Quito, **26 SEP 2011**

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

DXAC