



ORDENANZA N<sup>o</sup>. 132

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-389, de 22 de agosto 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. 132

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. 132**

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 1 de agosto de 2011 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal La Delicia; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal La Delicia; Unidad Especial Regula Tu Barrio; y, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, aprobó el Informe N° 003-UERB-AZLD-SOLT-2011, para que se apruebe la Ordenanza de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Comité Pro Mejoras del Barrio Santa María II.

**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 SANTA MARÍA II**

**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 Santa María II, ubicado en la parroquia Cotocollao (hoy parroquia El Condado) sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto en caso de 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 son las determinadas en el plano aprobatorio, el cual forma parte integrante de esta Ordenanza, siendo en el futuro indivisibles.



ORDENANZA No. 132

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

<b>Zonificación:</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) Residencial Mediana Densidad
<b>Zonificación:</b>	A31 (A50000-0)
<b>Lote Mínimo:</b>	50000 m <sup>2</sup>
<b>Forma Ocupación del Suelo:</b>	(A) Aislada
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SNU) Suelo No Urbanizable
<b>Uso principal:</b>	(PE) Protección Ecológica / Áreas Naturales
<b>Zonificación asignada para los 33 lotes:</b>	D3 (D203-80)
<b>Número de Lotes:</b>	33
<b>Área Útil de Lotes:</b>	7.905,70 m <sup>2</sup>
<b>Área de Vías y Pasajes:</b>	3.553,71 m <sup>2</sup>
<b>Área Comunal y equipamiento comunal:</b>	1.052,09 m <sup>2</sup>
<b>Área Total de Predio (lev.topog):</b>	14.846,58 m <sup>2</sup>
<b>Área Total de Predio (Escrit.):</b>	14.650,00 m <sup>2</sup>
<b>Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):</b>	196,58 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 33, signados del uno (1) al treinta y tres (33), cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio.

**Artículo 3.- Zonificación de los Nuevos Lotes.-** Se establecen las siguientes zonificaciones: D3 (D203-80) / (R2) Residencia Mediana Densidad, para los 33 lotes; y, A31 (A50000-0)/ (PE) Protección Ecológica / Áreas Naturales, para el área verde y área verde adicional no computable.



ORDENANZA No. **132**

Los lotes de terreno signados con los Nos. 17 y 20 se encuentran parcialmente dentro de la Faja de Protección de la Quebrada Rumihurco, por lo que sus propietarios tienen el derecho de usufructo, mas no el de nuda propiedad, sobre el área que se encuentra afectada por la faja de protección. Por lo tanto, se podrá construir en el área habilitada para la construcción detallada de la siguiente forma:

**Lote 17:** Área a escriturar: 216,77 m<sup>2</sup>; área habilitada para la construcción: 201,12 m<sup>2</sup>; área dentro de la faja de protección de quebrada: 15,65 m<sup>2</sup>; y,

**Lote 20:** Área a escriturar: 570,49 m<sup>2</sup>; área habilitada para la construcción: 549,69 m<sup>2</sup>; área dentro de la faja de protección de quebrada: 20,80 m<sup>2</sup>.

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 de 15 años de asentamiento y una consolidación de construcciones levantadas en un 72,73% respecto al total de los lotes.

El Comité Pro Mejoras del Barrio Santa María II, 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 Santa María II, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un total de 1.052,09 m<sup>2</sup>, que corresponde al 13,31% del área útil urbanizable del terreno, distribuidos de la siguiente manera:

**Área Verde N° 1:**

**Norte:** Lote 20 en parte 30,63 m  
Lote 20 en parte 3,30 m  
Intersección entre Calle A y Calle 2 en parte 11,26 m  
Lote 21 en parte 22,18 m



ORDENANZA No. 132

Total 67,37 m.  
**Sur:** Área Verde Adicional 1 no computable Franja de Protección 72,30 m en longitud desarrollada  
**Este:** Barrio Santa María I: 10,50 m  
**Oeste:** Vértice de Intersección entre Lote 20 y Área Verde Adicional 1 no computable Franja de Protección: 0 m  
**Superficie:** 977,01 m<sup>2</sup>

**Área Verde Nº 2:**

**Norte:** Vértice de Intersección entre Pasaje 2 y Lote 17: 0,00 m  
**Sur:** Área Verde Adicional 1 no computable Franja de Protección: 17,17 m en longitud desarrollada  
**Este:** Lote 17: 14,22 m  
**Oeste:** Pasaje 2: 9,91 m  
**Superficie:** 66,51 m<sup>2</sup>

**Área Verde Nº 3:**

**Norte:** Lote 16 en parte 12,76 m y Pasaje 2 en parte 2,92 m  
Total: 15,68 m  
**Sur:** Área Verde Adicional 1 no computable Franja de Protección: 15,79 m en longitud desarrollada  
**Este:** Vértice de Intersección entre Pasaje 2 y Área Verde Adicional 1 no computable Franja de Protección: 0,00 m  
**Oeste:** Barrio Cordillera: 1,68 m  
**Superficie:** 8,57 m<sup>2</sup>

**Área Verde Adicional 1 No Computable Franja de Protección:**

**Norte:** Área Verde 3 en parte 15,79 m  
Pasaje 2 en parte 3,09 m



ORDENANZA No. **132**

Pasaje 2 en parte 1,49 m  
Área Verde 2 en parte 17,17 m  
Lote 17 en parte 7,58 m  
Lote 20 en parte 12,44 m  
Área Verde 1 en parte 72,30 m  
Total: 129,86 m en longitud desarrollada  
**Sur:** Área Verde Adicional 2 no computable: 115,42 m (sumatoria de los parciales)  
**Este:** Barrio Santa María I en parte 12,65 m  
Área Verde Adicional 3 no computable en parte 11,51 m  
Barrio Santa María I en parte 4,73 m  
Total: 28,89 m  
**Oeste:** Barrio Cordillera: 10,56 m  
  
**Superficie:** 1270.33 m<sup>2</sup>

**Área Verde Adicional 2 No Computable (Bajo el Borde Superior de Quebrada):**

**Norte:** Área Verde Adicional no computable 1 Franja de Protección: 115,42 m (sumatoria de parciales)  
**Sur:** Quebrada Rumihurco: 108,57 m en longitud desarrollada  
**Este:** Barrio Santa María I: 5,99 m  
**Oeste:** Barrio Cordillera: 4,88 m  
  
**Superficie:** 999,60 m<sup>2</sup>

**Área Verde Adicional 3 No Computable (Bajo el Borde Superior de Quebrada):**

**Norte:** Vértice de Intersección entre Área Verde Adicional 1 no computable Franja de Protección y Barrio Santa María I: 0 m  
**Sur:** Barrio Santa María I en parte 0,72 m  
Barrio Santa María I en parte 5,29 m  
Total: 6,01 m



ORDENANZA No. 132

**Este:** Barrio Santa María I: 8,84 m  
**Oeste:** Área Verde Adicional no computable 1 Franja de Protección: 11,51 m en longitud desarrollada

**Superficie:** 28,70 m<sup>2</sup>

Las Áreas verdes adicionales no computables detalladas anteriormente constituirán retiros de construcción, o podrán ser destinadas a la construcción de vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas adicionales o áreas de vegetación protectora.

Para el efecto, el Comité Pro Mejoras del Barrio Santa María II, realizará la transferencia de estas áreas, a título gratuito, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 5.- Especificaciones del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.-** Las obras a ejecutarse dentro del área comunal son: juegos infantiles y zona de descanso.

**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 la consolidación de la misma, por lo que las vías se aprueban de conformidad con lo establecido en el plano adjunto a la presente Ordenanza.

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

Trabajo vial 60%;  
Aceras 100%; y,  
Bordillos 100%.

**Artículo 8.- Del Plazo para Ejecución de las Obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, es de 8 años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el Comité Pro Mejoras del Barrio Santa María II, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción



ORDENANZA No. 132

de la presente Ordenanza. De estas obras, el Comité Pro Mejoras del Barrio Comité Pro Mejoras del Barrio Santa María II pagará las contribuciones especiales y mejoras de ley.

**Artículo 9.- Del Control y Ejecución de las Obras.-** La Administración Zonal La Delicia 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 Santa María II, 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 Santa María II, 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 que consta en el plano adjunto a esta Ordenanza.

**Artículo 12.- De la Protocolización de la Ordenanza.-** El Comité Pro Mejoras del Barrio Santa María II, 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



ORDENANZA No. 132

revocará la presente Ordenanza, notificándose del particular al Comisario de la Zona para que inicie las acciones pertinentes.

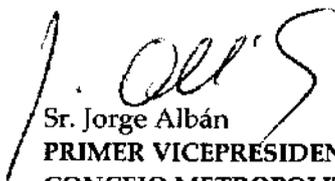
**Artículo 13.- De la Entrega de las Escrituras Individuales.-** El Comité Pro Mejoras del Barrio Santa María II entregará las respectivas escrituras individuales a favor de todos los propietarios, de acuerdo al cuadro de beneficiarios que consta en el plano adjunto a esta Ordenanza, en el plazo máximo de un año, contado a partir de la inscripción de la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los propietarios y dirigentes en caso de incumplimiento.

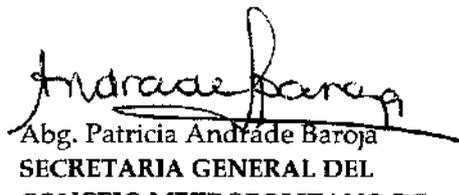
En caso de producirse transferencias de dominio previo a la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, estas serán avalizadas con el certificado de ventas conferido por el Registrador de la Propiedad.

**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.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 29 de septiembre 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. **132**

**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 15 y 29 de septiembre de dos mil once.- Quito,

**14 OCT 2011**

Abg. Patricia Andrade Baroja

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito, **21 OCT 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 **21 OCT 2011**  
.- Distrito Metropolitano de Quito, **24 OCT 2011**

Abg. Patricia Andrade Baroja

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

DXAC