



ORDENANZA No. **0166**

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-488, de 14 de noviembre 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



ORDENANZA No. **0166**

urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de 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



ORDENANZA No. **0166**

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, reunida el 21 de septiembre de 2011 en la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Norte Eugenio Espejo; 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 No. 005-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 Buenos Aires Bajo.

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
BUENOS AIRES BAJO**

Artículo 1.- De los Planos y Documentos Presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y dirigentes del Comité Pro Mejoras del Barrio Buenos Aires Bajo, ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, 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.



ORDENANZA No. 0166

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:	A6 (A25002-1.5)
Lote Mínimo:	25.000 m ²
Forma Ocupación del Suelo:	(A) Aislada
Clasificación del Suelo:	(SNU) Suelo No Urbanizable
Uso principal:	(PE) Protección Ecológica / Áreas Naturales
Zonificación:	A31(A50000-0)
Lote Mínimo:	50.000 m ²
Forma Ocupación del Suelo:	(A) Aislada
Clasificación del Suelo:	(SNU) Suelo No Urbanizable
Uso principal:	(PE) Protección Ecológica / Áreas Naturales
Número de Lotes:	31
Área Útil de Lotes:	7.712,14 m ²
Área de Protección de Lotes:	262,32 m ²
Área de Vías y Pasajes:	2.520,65 m ²
Área Comunal y equipamiento comunal:	827,90 m ²
Área de Protección de Quebrada:	1.749,04 m ²
Área Verde Adicional No computable:	12.062,79 m ²
Área Total de Predio (lev.topog):	25.134,84 m ²
Área Total de Predio (Escrit.):	26.381,00 m ²
Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):	1.246,16 m ²



ORDENANZA No. 0166

El número total de lotes es de 31, signados del uno (1) al treinta y uno (31), cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio, plano que forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 3.- Unificación de predios.- Para efectos de la aprobación de la Urbanización, se procede a unificar los predios que se detallan a continuación:

El predio No. 5190728, clave catastral No. 12111-18-001 contiene diez lotes, enumerados del 1 al 10, así como el área verde No. 2; el predio No. 5142855, clave catastral No. 12112-07-005, contiene veinte y un lotes, enumerados del 11 al 31, así como el área verde No. 1 y área comunal.

Con la unificación de predios antes descritos, se fijan los linderos generales y la superficie total conforme al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Artículo 4.- Zonificación de los Nuevos Lotes.- Se cambia la zonificación a D3 (D203-80); forma ocupación del suelo (D) continua sobre línea; clasificación del suelo (SU) Suelo Urbano; Uso Principal del Suelo (R2) Residencial mediana densidad; Lote Mínimo 200,00 m².

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 quince años de antigüedad y una consolidación de construcciones levantadas en un 64.52% respecto al total de los lotes.

El Comité Pro Mejoras del Barrio Buenos Aires Bajo, y todos sus miembros, vigilarán la zona de protección ecológica para evitar asentamientos y fraccionamientos en la misma. Si estos hechos ocurrieren, deberán realizar las denuncias respectivas ante la Comisaría de la Administración Zonal para que se inicien las acciones pertinentes.

Artículo 5.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.- El Comité Pro Mejoras del Barrio Buenos Aires Bajo transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un



ORDENANZA No. **0166**

total de 827,90 m², que corresponde al 10.74 % del área útil de los lotes, distribuidos de la siguiente manera:

Área Verde No. 1:

- Norte:** Área Verde Adicional 1 no computable Franja de Protección
14,97 m en longitud desarrollada.
- Sur:** Calle 1
24,20 m en longitud desarrollada.
- Este:** Área Verde Adicional 1 no computable Franja de Protección
13,48 m en longitud desarrollada.
- Oeste:** Área Verde Adicional 1 no computable Franja de Protección
27,25 m en longitud desarrollada.

SUPERFICIE: 270,77 m²

Área Verde No. 2:

- Norte:** Área Verde Adicional 1 no computable Franja de Protección en parte 3,39 m
Área Verde Adicional 1 no computable Franja de Protección en parte 4,85 m
Área Verde Adicional 1 no computable Franja de Protección en parte 5,22 m
Área Verde Adicional 1 no computable Franja de Protección en parte 6,57 m
20,03 m Sumatoria de los parciales
- Sur:** Lote 10
18,50 m
- Este:** Calle 1
1,28 m
- Oeste:** Vértice de Intersección entre Área Verde Adicional 1 no computable Franja de
Protección y Lote 10
0 m

SUPERFICIE: 21,60 m²



ORDENANZA No. **0166**

Área Comunal:

- Norte:** Calle 1 en parte 22,96 m
Calle 1 en parte 17,73 m
Lote 11 en parte 10,26 m
Total: 50,95 m
- Sur:** Lote 12 en parte 17,45 m
Lote 13 en parte 14,75 m
Total: 32,20 m
- Este:** Propiedad Particular
15,71 m
- Oeste:** Vértice de Intersección entre Calle 1 y Lote 12
0 m

SUPERFICIE: 535,53 m²

Área Verde Adicional No. 1 No Computable

Franja de Protección:

- Norte:** Área Verde Adicional No. 2 No Computable en parte 56,37 m
Quebradilla s/n en parte 4,73 m
Quebradilla s/n en parte 9,54 m
Área Verde Adicional No. 3 No Computable en parte 137,04 m
Total: 207,68 m
- Sur:** Lote 10 en parte 9,47 m
Área Verde No. 2 en parte 3,39 m
Área Verde No. 2 en parte 4,85 m
Área Verde No. 2 en parte 5,22 m
Área Verde No. 2 en parte 6,57 m
Calle 1 en parte 64,95 m
Área Verde No. 1 en parte 27,25 m
Área Verde No. 1 en parte 14,97 m
Área Verde No. 1 en parte 13,48 m
Calle 1 en parte 21,19 m



ORDENANZA No. **0166**

Total: 171,34 m

Este: Lote 11
19,37 m en longitud desarrollada
Oeste: Quebradilla s/n
5,98 m En longitud desarrollada

SUPERFICIE: 1.749,04 m²

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

Norte: Quebrada Tolalau
39,26 m en longitud desarrollada
Sur: Área Verde Adicional No. 1 no computable Franja de Protección
56,37 m en longitud desarrollada
Este: Quebradilla s/n
147,93 m en longitud desarrollada
Oeste: Quebradilla s/n
176,54 m En longitud desarrollada

SUPERFICIE: 3.844,50 m²

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

Norte: Quebrada Tolalau
81,96 m en longitud desarrollada
Sur: Área Verde Adicional No. 1 no computable franja de protección en parte 137,04 m
Área Verde Adicional No. 1 no computable franja de protección en parte 18,00 m
155,04 m en longitud desarrollada
Este: Quebradilla s/n
237,32 m en longitud desarrollada



ORDENANZA No. **0166**

Oeste: Quebradilla s/n
235,69 m en longitud desarrollada

SUPERFICIE: 8218,29 m²

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, asentado en el predio desde hace más de quince años de existencia, con un 64.52% de consolidación de viviendas conforme al informe de calificación realizado; se autoriza al Comité Pro Mejoras del Barrio Buenos Aires Bajo, a compensar monetariamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el porcentaje faltante de áreas verdes y de equipamiento comunal, siendo un total de 174.67 m², equivalente al 2.26%, de conformidad al avalúo que determine la Dirección Metropolitana de Catastro.

El pago de compensación del faltante de áreas verdes y equipamiento comunal, será cancelado a prorrata del metraje de los lotes producto de este fraccionamiento en las cartas de impuesto predial individualizadas, caso contrario se iniciará el proceso coactivo correspondiente de conformidad con la Ley.

El Área de la Franja de Protección (Área Verde Adicional No. 1 no computable) y el Área de Afectación Especial ubicada bajo el Borde Superior de Quebrada (Área Verde Adicional No. 2 no computable y Área Verde Adicional No. 3 no computable) se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 57 literal e) de la Ordenanza Metropolitana No. 255, y serán entregadas en su totalidad, a título gratuito, como Área Verde Adicional no computable, por parte del Comité Pro Mejoras del Barrio Buenos Aires Bajo.

Artículo 6.- 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 7.- 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, con una consolidación del 64,52% de más de quince años de existencia, el mismo que se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano que se aprueba.



ORDENANZA No. 0166

Artículo 8.- De las obras a Ejecutarse.- Las obras a ejecutarse son las siguientes:

Trabajo Vial	60%
Aceras	100%
Bordillos	100%
Energía Eléctrica	100%
Agua Potable	100%
Trabajo Vial	60%

Artículo 9.- Del Plazo para Ejecución de 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 al cronograma de obras presentado por el Comité Pro Mejoras del Barrio Buenos Aires Bajo, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, el Comité Pro Mejoras del Barrio Buenos Aires Bajo pagará las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Artículo 10.- 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 11.- 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 Buenos Aires Bajo 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%.



ORDENANZA No. 0166

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 12.- De la Garantía de Ejecución de las Obras.- Los lotes que conforman el Comité Pro Mejoras del Barrio Buenos Aires Bajo, 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 que consta en el plano adjunto a esta Ordenanza.

Artículo 13.- De la Protocolización de la Ordenanza.- El Comité Pro Mejoras del Barrio Buenos Aires Bajo, 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 14.- De la Entrega de las Escrituras Individuales.- El Comité Pro Mejoras del Barrio Buenos Aires Bajo 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 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



ORDENANZA No. **0166**

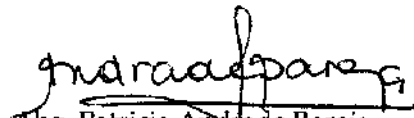
que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos, por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

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 8 de diciembre de 2011.


Sr. Jorge Albán

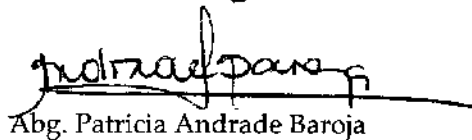
**PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**



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

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

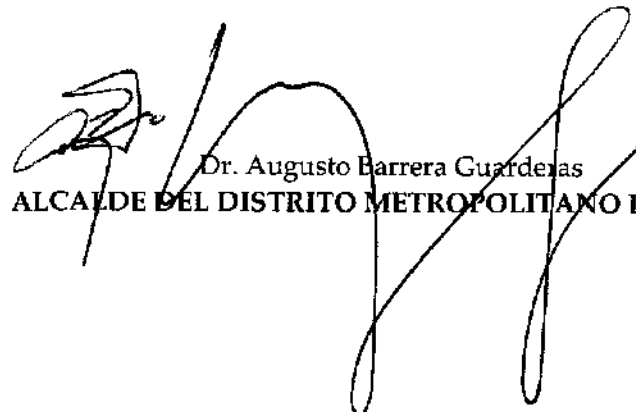
La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 24 de noviembre y 8 de diciembre de 2011.- Quito, **23 DIC 2011**



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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **23 DIC 2011**

EJECÚTESE:



**Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



ORDENANZA No. **0166**

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **23 DIC 2011**
.- Distrito Metropolitano de Quito, **23 DIC 2011**


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC