# ORDENANZA No. 0228

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2012-033, de 30 de enero 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;

**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 agilitar 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. 0228

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 22 de noviembre de 2011 en la Administración Zonal Calderón, 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 Calderón; Unidad Especial Regula Tu Barrio; y, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió el Informe Nº 016-UERB-ZC-SOLT-2011, para que se apruebe la Ordenanza que regule el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, a favor de los copropietarios de los inmuebles sobre los que se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Puertas del Sol de San Juan de Calderón.

**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 DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITE PRO MEJORAS DEL BARRIO PUERTAS DEL SOL DE SAN JUAN DE CALDERÓN, A FAVOR DE CÉSAR PATRICIO FUENTES VÁSQUEZ Y OTROS**

**Artículo 1.- De los Planos y Documentos Presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, dirigentes y del o los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Puertas del Sol de San Juan de Calderón, ubicado en la parroquia Calderón, 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.

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

| | |
|---|---|
| **Zonificación Actual:** | A4(A5002-5) |
| **Lote Mínimo:** | 5000 m² |
| **Forma Ocupación del Suelo:** | (A) Aislada |
| **Clasificación del Suelo:** | (SNU) Suelo No Urbanizable |
| **Uso principal:** | (RNR) Recurso natural renovable |
| **Número de Lotes:** | 28 |
| **Área Útil de Lotes:** | 5.315,91 m² |
| **Área de Vías y Pasajes:** | 2.210,83 m² |
| **Área Verde y Área de Equipamiento Comunal:** | 358,06 m² (6,74% del Área Útil de Lotes) |
| **Área de Afectación Vial:** | 76,47 m² |
| **Área rellena de quebrada en área verde:** | 172,98 m² |
| **Área rellena de quebrada en vías:** | 63,46 m² |
| **Área de protección Especial:** | 0,00 m² |
| **Área Total del Predio (Lev. Top.):** | 8.197,71 m² |
| **Área Total de Predio:** | 8.210,00 m² |
| **Diferencia (Lev. Top. - Escrituras):** | 12,29 m² |

El número total de lotes es de 28, signados del uno (1) al veinte y ocho (28), 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.

Los lotes que se encuentran localizados sobre el relleno de quebrada, deberán realizar un estudio detallado para determinar el nivel de riesgo específico de cada lote, sitio o casa, y las posibles medidas aplicables para mitigar el riesgo.

**Artículo 3.- Zonificación de los Nuevos Lotes.-** Se asigna la zonificación: D3 (D203-80); lote mínimo 200.00m² considerando lotes con superficie menor de 200 m2; forma ocupación del suelo: (D) Continua sobre línea; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano, (R2) Residencia de mediana densidad.

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 más de 10 años y con una consolidación y construcciones levantadas en un 35% respecto al total de lotes.

**Artículo 4.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.-** Los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Puertas del Sol de San Juan de Calderón, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 358,06 m2, que corresponde al 6,74% del área útil de los lotes, distribuidos de la siguiente manera:

| | LINDEROS | | | SUPERFICIE |
|---|---|---|---|---|
| **Área Verde 1A:** | **Norte:** | Propiedad Sr. Manuel Quisilema | 1,57m | **13,20 m²** |
| | **Sur:** | Calle 1 | 0,56m | |
| | **Este:** | Quebrada Rellena | 13,08m | |
| | **Oeste:** | Lote 5 | 13,04m | |
| | **LINDEROS** | | | **SUPERFICIE** |
| **Área Verde 1B:** | **Norte:** | Propiedad Sr. Manuel Quisilema | 21,23m | **285,43 m²** |
| | **Sur:** | Calle 1 | 22,28m | |
| | **Este:** | Lote 6 | 13,04m | |
| | **Oeste:** | Quebrada Rellena | 13,10m | |
| | **LINDEROS** | | | **SUPERFICIE** |
| **Área Verde Adicional No computable de Quebrada Rellena Municipal 2:** | **Norte:** | Propiedad Sr. Manuel Quisilema | 6,48m | **80,97 m²** |
| | **Sur:** | Calle 1 | 6,11m | |
| | **Este:** | Área Verde 1B | 13,10m | |
| | **Oeste:** | Área Verde 1A | 13,08m | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Área Verde 2A:** | **LINDEROS** | | | **SUPERFICIE** |
| | **Norte:** | Calle 1 | 0,47m | **21,85 m²** |
| | **Sur:** | Comité La Esperanza | 3,85m | |
| | **Este:** | Quebrada Rellena | 13,43m | |
| | **Oeste:** | Lote 24 | 12,87m | |
| **Área Verde 2B:** | **LINDEROS** | | | **SUPERFICIE** |
| | **Norte:** | Calle 1 | 4,49m | **37,58 m²** |
| | **Sur:** | Comité La Esperanza | 0,81m | |
| | **Este:** | Lote 23 | 12,99m | |
| | **Oeste:** | Quebrada Rellena | 13,56m | |
| **Área Verde Adicional No computable de Quebrada Rellena Municipal 2:** | **LINDEROS** | | | **SUPERFICIE** |
| | **Norte:** | Calle 1 | 6,69m | **92,01 m²** |
| | **Sur:** | Comité La Esperanza | 7,12m | |
| | **Este:** | Área Verde 2B | 13,56m | |
| | **Oeste:** | Área Verde 2A | 13,43m | |

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, asentado en el predio desde hace más de diez años de existencia, con un 35% de consolidación de viviendas, se autoriza a los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Puertas del Sol de San Juan de Calderón a compensar monetariamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el porcentaje faltante de áreas verdes y de equipamiento comunal, siendo un total de 333,01 m², equivalente al 6,26%, de conformidad 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 encespadas y arborizadas, caminerías.

**Artículo 6.- De las Vías.-** La urbanización contempla un sistema vial de uso público. Internamente la trama vial no cumple con la normativa vigente, debido a que este es un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de más de diez años de existencia, con 35% de consolidación de viviendas, el mismo que se encuentra con obras de

infraestructura ejecutadas como agua potable, razón por la cual, las vías se aprueban de conformidad con el plano adjunto a la presente ordenanza.

Las vías que se aprueban son las siguientes:

| | |
|---|---|
| Calle "Medina": | 12.00m; |
| Calle "Montoya": | 12.00m; |
| Calle "1": | 10.00m. |

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

| | |
|---|---|
| Bordillos: | 100% |
| Aceras: | 100% |
| Adoquinado: | 100% |
| Áreas Verdes: | 100% |
| Energía Eléctrica: | 50% |
| Alcantarillado: | 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 8 años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Puertas del Sol de San Juan de Calderón, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Puertas del Sol de San Juan de Calderón pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

**Artículo 9.- Del Control y Ejecución de las Obras.-** La Administración Zonal Calderón 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, los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Puertas del Sol de San Juan de Calderón, pagarán 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 y Prohibiciones de Enajenar.-** Los lotes producto del presente fraccionamiento 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 que consta en el plano adjunto a esta Ordenanza.

En el Certificado de Hipotecas y Gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Quito, No. C100027047009 de 7 de julio de 2011, se establece una prohibición de enajenar de los bienes del señor Mauro Elías Morales, posesionario del lote No. 27. Se deja constancia que el lote producto del fraccionamiento quedará con el gravamen individualizado, particular que deberá ser considerado por el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito en el momento de la inscripción de esta Ordenanza.

**Artículo 12.- De la Protocolización de la Ordenanza.-** Los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Puertas del Sol de San Juan de Calderón se comprometen 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.-** Los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Puertas del Sol de San Juan de Calderón entregarán 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 de Quito, el 1 de marzo de 2012.

Sr. Jorge Albán Gómez
**Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito**

Abg. Patricia Andrade Baroja
**Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito**

ORDENANZA No. 0228

## 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 2 de febrero y 1 de marzo de dos mil doce.- Quito, 09 ABR 2012

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

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito, 09 ABR 2012

**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 09 ABR 2012 .- Distrito Metropolitano de Quito, 10 ABR 2012

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

DXAC

Secretaría General del Concejo

FE DE ERRATAS No. 0228

# LA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

## CONSIDERANDO:

**Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria de 1 de marzo de 2012, aprobó en segundo debate la Ordenanza No. 228, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Puertas del Sol de San Juan de Calderón, a favor de César Patricio Fuentes Vásquez y otros, la misma que fue sancionada por el señor Alcalde del Distrito Metropolitano el 9 de abril de 2012;

**Que,** mediante oficio, expediente No. 2502-2012 de 2 de mayo de 2012, el Abg. Paúl Romero Osorio, Subprocurador Metropolitano, solicita la rectificación de la fecha de expedición del informe No. IC-O-2012-033, citado al inicio de la Ordenanza detallada en el párrafo anterior; por cuanto se la hizo constar erróneamente como: *"30 de enero de 2011"*;

**Que,** la Resolución del Concejo Metropolitano No. C723 de 30 de septiembre de 2005, señala que: *"Se faculta a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, previa autorización del señor (a) Presidente (a) de la respectiva comisión, a rectificar los errores de forma en los informes de las comisiones; así como también en las resoluciones y ordenanzas de cualquier índole, sin que pase al Concejo Metropolitano para su aprobación"*;

**Que,** a fin de rectificar el error deslizado, de conformidad con lo dispuesto en la norma antes citada, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, mediante oficio No. SG 1610 de 8 de mayo de 2012, solicitó a la Presidenta de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, autorice la emisión de la respectiva fe de erratas; y,

**Que,** mediante oficio No. 336-EC de 22 de mayo de 2012, la concejala, Eco. Elizabeth Cabezas, Presidenta de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, autorizó la emisión de la fe de erratas solicitada.

Secretaría General del Concejo

FE DE ERRATAS No. 0228

**En virtud de las consideraciones expuestas y en ejercicio de la facultad que me otorga la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 723 de 30 de septiembre de 2005, se expide la siguiente**

# FE DE ERRATAS

En la referencia al informe expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial No. IC-O-2011-033, que se realiza al inicio de la Ordenanza No. 228, sancionada el 9 de abril de 2012, que aprobó el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Puertas del Sol de San Juan de Calderón, a favor de César Patricio Fuentes Vásquez y otros, sustitúyase la referencia del año: *"2011"* por *"2012"*, conforme consta en el informe que reposa en el expediente.

Dada en el Distrito Metropolitano de Quito, a los treinta y un días del mes de mayo de dos mil doce.

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

DXAC



Venezuela y Chile - Palacio Municipal I Telf.: 3952 300 - Ext.: 12240 / 12242 / 12252 / 12230