ORDENANZA No. 0239

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2012-052, de 27 de febrero de 2012, 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;

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 28 de noviembre de 2011 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Quitumbe; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Quitumbe; Unidad Especial Regula Tu Barrio; y, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió el Informe Nº 020 UERB-Q-SOLT-2011, para que se apruebe la Ordenanza del fraccionamiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado Barrio Nuevo Amanecer No. 2, a favor del Comité Pro Mejoras del Barrio Nuevo Amanecer No. 2;

**Que,** el Barrio Nuevo Amanecer No. 2 se encuentra asentado sobre los lotes de terreno signados con los números cuatro y dos, ubicados en la parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha. Estos inmuebles actualmente son de propiedad del Comité Pro Mejoras del Barrio Nuevo Amanecer 2;

**Que,** el Señor Manuel Plutarco Pérez, mediante escritura pública de compraventa celebrada el cinco de octubre de mil novecientos noventa y ocho, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Público Décimo Sexto del Cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad de este Cantón, el diez y nueve de junio del dos mil siete, da en venta y perpetua enajenación los lotes de terreno signados con los números cuatro y dos, situados en la Parroquia Chillogallo, Cantón Quito, Provincia de Pichincha, a favor del señor Juan Fernando Santamaría;

**Que,** el señor Juan Fernando Santamaría adquirió una deuda sustentada por pagarés a la orden como garantía de sus obligaciones con la Cooperativa de Ahorro, Crédito y Servicios Financieros Serfín Cía. Ltda., la que mediante juicio ejecutivo por pago de crédito vencido impone prohibición de enajenar los lotes de terreno cuatro y dos, situados en la Parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha;

**Que,** el Señor Juan Fernando Santamaría, mediante escritura pública celebrada el trece de marzo de dos mil, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Público Décimo Sexto del Cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad de este

Cantón, el primero de junio de dos mil, da en venta y perpetua enajenación los lotes de terreno signados con los números cuatro y dos, situados en la Parroquia Chillogallo, Cantón Quito, Provincia de Pichincha a favor de la Cooperativa de Ahorro, Crédito y Servicios Financieros Serfín Cía. Ltda., estableciéndose en este contrato que una vez culminados los trámites y comprobando contablemente que se ha cancelado el valor del terreno así como el valor que corresponde a las obras de infraestructura, la Cooperativa de Ahorro, Crédito y Servicios Financieros Serfín Cía. Ltda., a través de su representante legal suscribiría la pertinente escritura pública de transferencia de dominio a favor del Comité Pro Mejoras del Barrio Nuevo Amanecer No. 2;

**Que,** mediante escritura aclaratoria celebrada el cuatro de Abril del dos mil, en la Notaria Décimo Sexta del cantón Quito, ante el Notario Dr. Gonzalo Román Chacón e inscrita en el Registro de la Propiedad el primero de junio del dos mil, se establece que el señor Juan Fernando Santamaría es propietario de los lotes de terreno números 4 y 2, organizados de la siguiente manera: a) El lote numero 2 producto de una unificación de lotes de las superficies de 4.317 m2 y 913 m 2. Superficie unificada 5.230m2; y, b) El lote número cuatro con una superficie de ocho mil seiscientos sesenta y cinco metros cuadrados. Sumados los lotes de terreno numero 2 y 4 existe una superficie de 13.895 m2;

**Que,** la Cooperativa de Ahorro, Crédito y Servicios Financieros Serfín Cía. Ltda. en liquidación, mediante escritura pública de compra venta, celebrada el veinte y dos de Marzo del dos mil siete, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad el diez y nueve de junio del dos mil siete, realiza el traspaso de dominio de los dos lotes de terreno signados con los números cuatro y dos, situados en la Parroquia Chillogallo, Cantón Quito, Provincia de Pichincha, a favor del Comité Pro Mejoras del Barrio Nuevo Amanecer No. 2; y,

**Que,** los predios antes mencionados se encuentran comprendidos dentro de los siguientes linderos: a) Lote de terreno que tiene una superficie aproximada de cuatro mil trescientos diez y siete metros cuadrados: **Norte**: Propiedad de los señores César Velásquez y Manuel Pérez; **Sur**: Propiedad de los herederos del señor Santiago Chalco, y en una mínima parte callejón de entrada de tres

metros de ancho; **Este:** Propiedades del señor Alfonso Galarraga; **Oeste:** herederos del señor Reinaldo Ortiz. b) Lote de terreno de tiene una superficie de novecientos trece metros cuadrados: **Norte:** propiedades de doña Zoila Galarraga; **Sur:** el ángulo formado por la carretera que conduce a Santo Domingo de los Colorados, y en una pequeña parte con tanques de agua; **Este:** La carretera pública Quito-Santo Domingo de los Colorados. **Oeste:** En parte propiedades del señor Alfonso Galarraga, y en otra parte predio que ocupan los tanques de agua. Sumados estos lotes que forman un solo cuerpo tienen una superficie total de cinco mil doscientos treinta metros cuadrados. c) Lote de terreno signado con el numero cuatro: **Norte:** lote de terreno signado con el número seis que va a adjudicarse a Ángela Betsabé Velásquez de Mosquera; **Sur:** con terrenos de los herederos de Reinaldo Ortiz y de la familia Galarraga; **Oriente:** Lote de terreno numero tres adjudicado a Cesar Alberto Velásquez; **Occidente:** lote signado con el número siete que va a adjudicarse a Ignacio Domingo Velásquez, este inmueble tiene una superficie total de ocho mil seiscientos sesenta y cinco metros cuadrados.

**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 EL FRACCIONAMIENTO DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO BARRIO NUEVO AMANECER No. 2, A FAVOR DEL COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO NUEVO AMANECER No. 2**

**Artículo 1.- Unificación de Lotes.-** Se unifican los tres lotes descritos en los considerandos, identificados como un solo cuerpo en el certificado del Registro de la

Propiedad y en el Informe de Regulación Metropolitana, el mismo que coincide con los linderos del levantamiento planialtimétrico que se aprueba con esta ordenanza.

**Artículo 2.- De los Planos y Documentos Presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, dirigentes y del Comité Pro Mejoras del Barrio Nuevo Amanecer No. 2, 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 3.- Especificaciones Técnicas.-**

| | |
|---|---|
| **Zonificación actual:** | D3 (D203-80) |
| **Lote Mínimo:** | 200 m2 |
| **Forma Ocupación del Suelo:** | (D) Continua sobre línea de fábrica |
| **Clasificación del Suelo:** | (SU) Suelo Urbano |
| **Uso principal:** | (R2) Residencia Mediana Densidad |
| **Número de Lotes:** | 58 |
| **Área Útil de Lotes:** | 10.564,18 m2 |
| **Área de Vías y Pasajes:** | 3.031,79 m2 |
| **Área Comunal y equipamiento comunal:** | 1.008,97m2 (9.55 % del área útil de lotes) |
| **Área Total de Predio (Lev. Topog.):** | 14.604,94 m2 |
| **Área Total de Predio (Escrit.):** | 13.895,00 m2 |
| **Diferencia (Lev. Topog. - Escrit.):** | 709,94 m2 |

El número total de lotes es de 58, signados del uno (1) al cincuenta y ocho (58), 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 4.- Zonificación de los Nuevos Lotes.-** Se mantiene la zonificación establecida en el artículo 2 de la presente Ordenanza.

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 12 años, con una consolidación y construcciones levantadas en un 41,38% respecto al total de lotes.

**Artículo 5.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.-** El Comité Pro Mejoras del Barrio Nuevo Amanecer No. 2 transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 1.008,97 m2, que corresponde al 9,55% del área útil de los lotes, distribuida de la siguiente manera:

**Área Verde: 1**

| | | |
|---|---|---|
| **Superficie:** | 974,60m2 | |
| **Norte:** | Propiedad Particular en parte 9,18 m.; en parte 33,59 m.; en parte 17.83 m. | longitud 60,60 m |
| **Sur:** | Pasaje C en parte 43.28m; en parte 3.49m; Lote Nº 52 en parte 14.87 m. | longitud 61.64 m |
| **Este:** | Propiedad Particular | longitud 20,65 m |
| **Oeste:** | Lote No. 42 | longitud 9.93 m |

**Área Comunal No. 1, denominada Gruta de la Virgen**

| | | |
|---|---|---|
| **Superficie:** | 34,37m2 | |
| **Norte:** | Pasaje C | longitud 5,40 m. |
| **Sur:** | Calle Carlos Freile | longitud 9,93m. |
| **Este:** | Intersección Pasaje C y Calle Carlos Freile | longitud 0,00 m. |
| **Oeste:** | Lote No. 58 | longitud 9,52 m. |

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, asentado en el predio desde hace más de 10 años de existencia, con 37,50% de consolidación de viviendas, se autoriza al Comité Pro Mejoras del Barrio Nuevo Amanecer No. 2, a compensar monetariamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el porcentaje faltante de áreas verdes y de equipamiento comunal, siendo un total de 364,37 m², equivalente al 3,45%, de conformidad al avalúo que determine la Dirección Metropolitana de Catastro.

**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.

**Artículo 7.- De las Vías.-** La urbanización contempla un sistema vial de uso público, y debido a que este es un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de más de doce años de existencia, con 41,38% de consolidación de viviendas, el mismo que se encuentra con obras de infraestructura en ejecución, los anchos viales se sujetarán al plano que se aprueba.

Las vías que se aprueban son las siguientes:

| | |
|---|---|
| Calle "A": | 10,00 m; |
| Pasaje "B": | 6,00 m; |
| Pasaje "C": | 6,00 m, en el tramo desde los lotes Nos. 52 al 57; y, |
| Pasaje "C": | 7.00 m, en el tramo desde los lotes Nos. 52 al 43, según forma en el plano. |

**Artículo 8.- De las Obras a Ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes:

| | |
|---|---|
| Adoquinado | 100% |
| Bordillos | 10% |
| Aceras | 90% |

**Artículo 9.- 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 4 años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el Comité Pro Mejoras del Barrio Nuevo Amanecer No. 2, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, el Comité Pro Mejoras del Barrio Nuevo Amanecer No. 2 pagará las contribuciones especiales y mejoras de ley.

**Artículo 10.- Del Control y Ejecución de las Obras.-** La Administración Zonal Quitumbe 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 Nuevo Amanecer No. 2 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 12.- De la Garantía de Ejecución de las Obras.-** 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.

**Artículo 13.- De la Protocolización de la Ordenanza.-** El Comité Pro Mejoras del Barrio Nuevo Amanecer No. 2, 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 Nuevo Amanecer No. 2 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 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 15 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. 0239

## 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 1 y 15 de marzo de dos mil doce.- Quito, 0 4 MAY 2012

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

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito, 0 4 MAY 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 0 4 MAY 2012 .- Distrito Metropolitano de Quito, 0 7 MAY 2012

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

DXAC