

**2012**

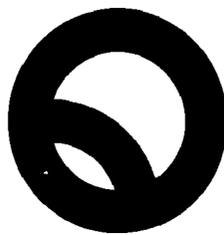
**ORDENANZA**

**MUNICIPAL**

**ANTECEDENTES**

**0188**





Secretaría  
General del  
Concejo

**SG** 0667  
27 FEB 2012

Señores

**REPRESENTANTES DEL COMITÉ PROMEJORAS  
ANITA LUCÍA DEL NORTE I ETAPA  
PROCURADURÍA METROPOLITANA  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA  
ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA  
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO  
UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**

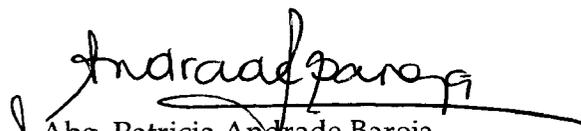
Presente

De mis consideraciones:

Adjunto al presente, sírvase encontrar copia certificada de la **ORDENANZA No. 0188**, sancionada el 23 de febrero de 2012, que aprueba el fraccionamiento del asentamiento humano de hecho y consolidado a favor del Comité Promejoras Anita Lucía del Norte I Etapa.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**

XAS.



## ORDENANZA No. 0188

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-496, de 21 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 urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de



## ORDENANZA No. 0188

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. 0188

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 30 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, emitió el Informe N° 004-UERB-AZD-2011, de aprobación de la Ordenanza del fraccionamiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado a favor de del Comité Pro Mejoras Anita Lucía del Norte I Etapa.

**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 A FAVOR DEL COMITÉ PRO MEJORAS ANITA LUCÍA DEL NORTE I ETAPA**

**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 Anita Lucía del Norte I Etapa, ubicado en la 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. 0188

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

<b>Zonificación actual:</b>	D3 (D203-80)
<b>Lote Mínimo:</b>	200,00 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>Lote Mínimo:</b>	50.000,00 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>	(R2) Residencial Mediana Densidad
<b>Número de Lotes:</b>	51
<b>Área Útil de Lotes:</b>	21.743,75 m <sup>2</sup>
<b>Área de Vías y Pasajes:</b>	7.379,89 m <sup>2</sup>
<b>Área Comunal y equipamiento comunal:</b>	2.399,77 m <sup>2</sup>
<b>Área Total de Predio (lev.topog):</b>	33.327,94 m <sup>2</sup>
<b>Área Total de Predio (Escrit.):</b>	30.300,00 m <sup>2</sup>
<b>Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):</b>	3.027,94 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, plano que forma parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los Nuevos Lotes.-** Se establece la zonificación: D3 (D203-80) con Uso de Suelo (R2) Residencial 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



## ORDENANZA No. 0188

doce años de antigüedad, con una consolidación de construcciones del 54.09% respecto al total de los lotes.

**Artículo 4.- Situación Legal de los Lotes.-** Los lotes 49, 50 y 51, que se encuentran registrados a nombre del Comité Pro Mejoras del Barrio Anita Lucía del Norte I Etapa, podrán fraccionarse por etapas; siempre y cuando se cumpla con las obras de mitigación de riesgo, para lo cual se deberán observar las normas de construcción que disminuyan la vulnerabilidad física, implementando medidas de reducción de riesgos, tales como construcción de muros de contención y demás sistemas técnicos, de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente.

La Jefatura de Seguridad de la Administración Zonal La Delicia deberá continuar con el monitoreo de la zona para evitar que aumente la consolidación del asentamiento hasta que se cumplan con los parámetros técnicos establecidos, lo que permitirá continuar con el proceso de regularización, por etapas, de los lotes 49, 50 y 51 a nombre del Comité Pro Mejoras referido, sin que deban contribuir con porcentaje alguno de áreas verdes. En caso de incumplimiento, se deberá notificar a la Comisaría de la Administración Zonal La Delicia para que inicie las acciones legales pertinentes.

**Artículo 5.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.-** El Comité Pro Mejoras del Barrio Anita Lucía del Norte I Etapa transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 2.399,77 m<sup>2</sup> que corresponde al 11,04 % del área útil de los lotes, distribuidos de la siguiente manera:

### Área Verde 1:

**Superficie:** 750,20 m<sup>2</sup>

#### **Linderos:**

**Norte:** Calle D, en 51,46 m.

**Sur:** Lote 49 en 37,04 m; Lote 49 en 10,21 m; total: 47,25 m.

**Este:** Barrio Pueblo Nuevo en 5,97 m; Barrio Pueblo Nuevo en 23,00 m;  
total: 28,97 m.

**Oeste:** Lote 49 en 15,47 m.



## ORDENANZA No. 0188

### Área Equipamiento Comunal:

**Superficie:** 1649.57 m<sup>2</sup>

#### **Linderos:**

**Norte:** Intersección entre las Calles 2 y C en 1,60 m; Calle C en 35,34 m;  
Intersección entre las Calles C y D en 7,44 m; total: 44,38 m.  
**Sur:** Área de Protección de Quebrada - Franja de Protección en 27.93 m  
**Este:** Calle D en 17,01 m; Calle D en 4,43 m; Calle D en 46,76 m; total: 68,20 m.  
**Oeste:** Propiedad Particular; 53.91 m

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, asentado en el predio desde hace más de doce años de existencia, con 52,08% de consolidación de viviendas, conforme al informe de calificación realizado; se autoriza al Comité Pro Mejoras del Barrio Anita Lucía del Norte I Etapa, a compensar monetariamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el porcentaje faltante de áreas verdes y de equipamiento comunal, siendo un total de 426.92 m<sup>2</sup>, equivalente al 1,96%, 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 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 establecido en la normativa vigente, debido a que este es un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de más de doce años de existencia, con 54,09% de consolidación de viviendas, el mismo que se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos de vías y pasajes se sujetarán al plano que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Las vías que se aprueban son las siguientes:

**Calle 1:** 10,00 m;



ORDENANZA No. 0188

<b>Calle 2:</b>	8,00 m;
<b>Calle A:</b>	10,00 m;
<b>Calle B:</b>	10,00 m;
<b>Calle C:</b>	8,00 m;
<b>Calle D:</b>	10,00 m;
<b>Pasaje 1:</b>	6,00 m; y,
<b>Pasaje:</b>	6,00 m.

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

<b>Trabajo vial:</b>	60%
<b>Aceras:</b>	100%
<b>Bordillos:</b>	100%
<b>Energía Eléctrica:</b>	30%
<b>Alcantarillado:</b>	100%

**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 8 años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el Comité Pro Mejoras del Barrio Anita Lucía del Norte I Etapa, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, el Comité Pro Mejoras del Barrio Anita Lucía del Norte I Etapa pagará las contribuciones especiales y mejoras de ley.

**Artículo 10.- 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 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 Anita Lucía



## ORDENANZA No. 0188

del Norte I Etapa, 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 que conforman el Comité Pro Mejoras del Barrio Anita Lucía del Norte I Etapa, 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 Anita Lucía del Norte I Etapa 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 Anita Lucía del Norte I Etapa 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.



ORDENANZA No. 0188

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 2 de febrero de 2012.

Ing. María Sol Corral  
SEGUNDA VICEPRESIDENTA 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 19 de enero y el 2 de febrero de de dos mil doce.- Quito, **17 FEB 2012**

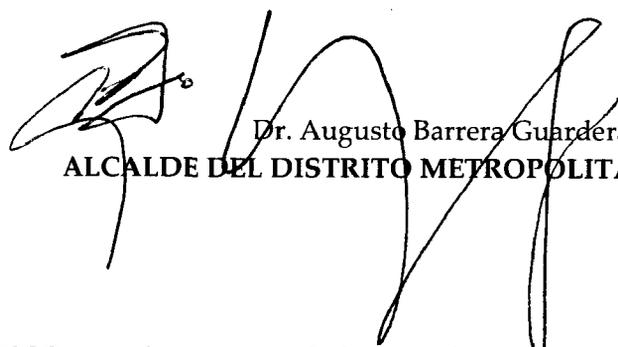
Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



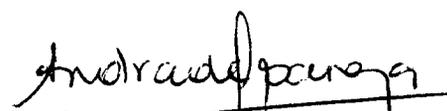
ORDENANZA No. 0188

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **23 FEB 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 **23 FEB 2012**  
.- Distrito Metropolitano de Quito, **24 FEB 2012**

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

DXAC