

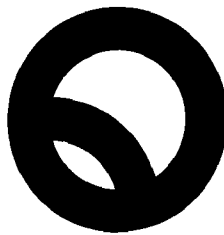
2012

**ORDENANZA
MUNICIPAL
ANTECEDENTES**

0189



M0188



Secretaría
**General del
Concejo**

SG 0689
06 MAR 2012

Señores

**REPRESENTANTES DE LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE
DESARROLLO PROGRESIVO DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA PUERTAS
DEL SOL**

**PROCURADURÍA METROPOLITANA
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO
UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**

Presente

De mis consideraciones:

Adjunto al presente, sírvase encontrar copia certificada de la **ORDENANZA No. 0189**, sancionada el 23 de febrero de 2012, reformatoria a la Ordenanza No. 3616, que aprobó a la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo de la Cooperativa de Vivienda Puertas del Sol.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

XAS.



ORDENANZA No. 0189

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-533, de 12 de diciembre 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. 0189

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. 0189

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 28 de septiembre del 2011 en la Administración Zonal de Calderón, integrada por: 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 Socio organizativo legal y técnico No. 0011-UERB-ZC-SOLT-2011, para que se apruebe la Ordenanza reformatoria a la Ordenanza No. 3616, que regula el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Cooperativa de Vivienda Puertas del Sol.

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 REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 3616, DE 3 DE FEBRERO DE 2006, QUE APROBÓ A LA URBANIZACION DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA PUERTAS DEL SOL

Artículo 1.- Sustitúyase el artículo 1 por el siguiente:

“Artículo 1.- De los Planos y Documentos Presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y dirigentes de la Cooperativa de Vivienda Puertas del Sol, ubicado en la parroquia Calderón, sector Carapungo, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto en caso de que hayan sido inducidos a engaño.



ORDENANZA No. 0189

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.- Sustitúyase el artículo 2 por el siguiente:

“Artículo 2.- Especificaciones Técnicas.-

Zonificación Actual:	Z2(ZC), D3(D203-80), D4(D303-80), A31(A5000)
Lote Mínimo:	200 m ² y 300m ²
Forma Ocupación del Suelo:	(Z) Z, (D) Continúa sobre línea
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso principal:	(R3) Residencia Alta densidad
Número de Lotes:	649
Área Útil de Lotes:	138.278,86m ²
Área de Vías y Pasajes:	79.412,43m ²
Área Verde y de Equipamiento Comunal:	16.981,90m ² (12.28%del Área Útil de Lotes)
Área Verde adicional no Computable:	1.606,40m
Área de Afectación Vial:	0.0 m ²
Área de relleno municipal:	6474,69 m ²
Área Total de Predio (Lev. Top.):	258.757,42 m ²
Área Total de Predio (Escrit.):	257.546,96 m ²
Diferencia (Lev. Top.- Escrituras):	1210,46 m ²



ORDENANZA No. 0189

El número total de lotes es de 649 signados del uno (1) al seiscientos cuarenta y nueve (649), cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio, plano que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Los lotes Nos. 15, 24, 29, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 50, 52, 79, 101, 107, 111, 113, 132, 141, 146, 152, 166, 168, 170, 171, 173, 175, 176, 177, 200, 222, 232, 234, 236, 237, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 248, 260, 266, 270, 275, 285, 300, 302, 306, 319, 328, 334, 344, 376, 382, 384, 391, 392, 399, 408, 412, 413, 414, 419, 421, 427, 428, 438, 444, 445, 449, 458, 463, 470, 471, 473, 474, 475, 478, 482, 485, 493, 496, 505, 508, 512, 513, 517, 525, 526, 527, 530, 538, 539, 564, 571, 573, 587, 588, 589, 592, 595, 598, 599, 600, 607, 608, 619, 627, 634, 635, 636, 640, 641, 642, 644, 645, 646, 647, 648, y 649 constan en el plano a nombre de La Cooperativa de Vivienda Puertas del Sol, por lo que el tratamiento o destino que se les dé a los mismos estará regido a los estatutos vigentes de ésta organización social debidamente reconocida.

Se deja constancia que en 92 de los lotes señalados anteriormente existen construcciones, según consta en el plano, por lo que los propietarios de dichas construcciones tendrán la primera opción en reclamar su derecho de dominio.

Los lotes Nos. 176, 178, 180, 236, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 294, 309, 310, 312, 314, 313, 316, 318, 320, 342, 344, 362, 363, 364, 365, 366, 384, 386, 388, 389, 391, 393, 395, 413, 414, 415, 416, 649, 435, 436, 451, 452 y 644 que se encuentran asentados en el relleno de quebrada, de forma parcial o total, deberán continuar con el proceso de adjudicación ante las instancias municipales, previo los informes técnicos y legales respectivos.

Los lotes Nos. 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600 y 601, que se encuentran asentados en el borde de quebrada, deberán ser objeto de un estudio técnico sectorizado de los



ORDENANZA No. 0189

lotes que superan los 30 grados de pendiente, de manera conjunta por parte de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad y la Administración Zonal Calderón, estudio que permitirá determinar las obras mitigables de riesgo de ser el caso. Así también, de ser procedente, podrían ser considerados para formar parte del Plan de Relocalización por parte de la Municipalidad.”

Artículo 3.- Sustitúyase el artículo 3 por el siguiente:

“**Artículo 3.- Zonificación de los Nuevos Lotes.-** Se cambia la zonificación a: D3 (D203-80); lote mínimo 200.00m² considerando que existen lotes con superficie menor a 200 m²; forma ocupación del suelo: (D) Continua sobre línea; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano, (R3) 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 diez y seis años de antigüedad, con una consolidación de construcciones del 76,90% respecto al total de los lotes.”

Artículo 4.- Sustitúyase el artículo 4 por el siguiente:

“**Artículo 4.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.-** La Cooperativa de Vivienda Puertas del Sol transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 16.981,90 m² que corresponde al 12,28 % del área útil de los lotes, distribuidos de la siguiente manera:

	LINDEROS			SUPERFICIE
	Área Verde 1:	Norte:	Pasaje “S/N”	38,91 m
Sur:		Pasaje “D”	39,82 m	
Este:		Pasaje “T”	227,47 m	
Oeste:		AV. LUIS VACARI	227,21 m	
	LINDEROS			SUPERFICIE
	Área Verde 2A:	Norte:	Quebrada Rellena	57,33 m
Sur:		Pasaje “S/N”	39,36 m	
Este:		Pasaje “T”	42,01 m	



ORDENANZA No. 0189

	Oeste:	Av. Luis Vacari	86,32 m		
Área Verde 2B:	LINDEROS			SUPERFICIE	
	Norte:	Calle "G"	37,73 m	3467,78 m ²	
	Sur:	Quebrada Rellena	59,81m		
	Este:	Pasaje T	52,42 m		
	Oeste:	Av. Luis Vacari	63,10 m		
Área Verde Adicional no computable de Quebrada Rellena Municipal 2:	LINDEROS			SUPERFICIE	
	Norte:	Área Verde 2B	59,81 m	223,62 m ²	
	Sur:	Área Verde 2A	57,33 m		
	Este:	Pasaje T	42,01 m		
	Oeste:	Av. Luis Vacari	86,32 m		
Área Verde 3:	LINDEROS			SUPERFICIE	
	Norte:	Calle "6"	84,74 m	1.178,49 m ²	
	Sur:	Calle "5"	87,56 m		
	Este:	Calle "23"	17,02 m		
	Oeste:	Calle "27"	11,08 m		
Área Verde 4:	LINDEROS			SUPERFICIE	
	Norte:	Lote 525	16,25 m	422,83 m ²	
	Sur:	Pasaje "Peatonal"	22,00 m		
	Este:	Calle "27"	25,15 m		
	Oeste:	Faja de Protección de Quebrada	22,12 m		
Área Verde 5:	LINDEROS			SUPERFICIE	
	Norte:	Calle "30"	10,33 m	526,57 m ²	
	Sur:	Calle "28"	3,65 m		
	Este:			EN PARTE	90,36m
			Lote 635	20,0m	
			Lote 634	20,1m	
			Calle "29"	10,2m	
Lote 633			20,1m		
Lote 631	19,7m				
Oeste:	Faja de Protección de Quebrada	91,17m			
Área Verde adicional no computable No. 1	LINDEROS			SUPERFICIE	
	Norte:	Lote 525	10,92m	250,00 m ²	
	Sur:	Pasaje Peatonal	12,41m		



ORDENANZA No. 0189

(Faja de Protección junto al Área Verde No. 4):	Este:	Área Verde 4	22,12m	
	Oeste:	Borde superior de Quebrada	19,28m	
Área Verde adicional no computable No. 2 (Faja de Protección junto al Área Verde No. 5):	LINDEROS			SUPERFICIE
	Norte:	Calle 30	15,05m	1.356,40 m ²
	Sur:	Calle 28	14,59m	
	Este:	Área Verde 5	91,17m	
	Oeste:	Borde Superior de Quebrada	91,66m	

Artículo 5.- Sustitúyase el artículo 5 por el siguiente:

“Artículo 5.- De las Vías.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado 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 de 10 años de existencia, con un 37.50% de consolidación de viviendas el mismo que se encuentra con obras de infraestructura como energía eléctrica y agua potable, razón por la cual los anchos de vías y pasajes se sujetarán al plano que se aprueba.

Las vías que se aprueban son las siguientes:

Calle "1": 15.00 m;	Calle "2": 10.00 m;
Calle "3": 10.00 m;	Calle "4": 10.00 m;
Calle "5": 10.00 m;	Calle "6": 10.00 m;
Calle "7": 10.20 m;	Calle "8": 10.00 m;
Calle "9": 10.00 m;	Calle "10": 10.00 m;
Calle "11": 10.00 m;	Calle "12": 10.00 m;
Calle "13": 15.00 m;	Calle "14": 10.00 m;
Calle "15": 10.00 m;	Calle "16": 10.00 m;
Calle "17": 10.00 m;	Calle "18": 10.00 m;
Calle "19": 10.00 m;	Calle "20": 10.40 m;
Calle "21": 10.00 m;	Calle "22": 15.00 m;
Calle "23": 12.00 m;	Calle "24": 10.00 m;
Calle "25": 10.00 m;	Calle "26": 10.00 m;
Calle "27": 15.00 m;	Calle "28": 11.00 m;



ORDENANZA No. 0189

Calle "29": 10.00 m;
Pasaje "D": 8.00 m;
Calle "G": 15.00 m,
Av. "Luis Vacari": 20.00 m."

Calle "30": 10.00 m;
Pasaje "S/N": 9.00 m;
Pasaje "Peatonal": 6.00 m; y,

Artículo 6.- Sustitúyase el artículo 6 por el siguiente:

"Artículo 6.- De las Obras a Ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en la urbanización son las siguientes:

Bordillos:	2%
Aceras:	40%
Adoquinado:	97%
Áreas Verdes:	20%
Alcantarillado:	3%

Artículo 7.- Sustitúyase el artículo 7 por el siguiente:

"Artículo 7.- Especificaciones del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.- Las obras a ejecutarse dentro del área comunal son: encespado y equipamiento."

Artículo 8.- Sustitúyase el artículo 8 por el siguiente:

"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 7 años, de conformidad al cronograma de obras presentado por la Cooperativa de Vivienda Puertas del Sol, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, la Cooperativa de Vivienda Puertas del Sol pagará las contribuciones especiales y mejoras de ley."

Artículo 9.- Sustitúyase el artículo 9 por el siguiente:

"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



ORDENANZA No. 0189

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.- Sustitúyase el artículo 10 por el siguiente:

“Artículo 10.- De la Multa por retraso en Ejecución de Obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, la Cooperativa de Vivienda Puertas del Sol, 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.- Sustitúyase el artículo 11 por el siguiente:

“Artículo 11.- 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.

Se deja constancia además que el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en el otorgamiento de la Escritura de Compraventa e Hipoteca a favor de la Cooperativa de Vivienda “Puertas del Sol” constante en la cláusula Décima Segunda de la



ORDENANZA No. 0189

misma, por excepción autoriza una Hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, hasta el cumplimiento de las obras de urbanización.”

Artículo 12.- Sustitúyase el artículo 12 de la ordenanza 3616 con el siguiente:

“Artículo 12.- De la Protocolización de la Ordenanza.- La Cooperativa de Vivienda Puertas del Sol 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 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.- Sustitúyase el artículo 14 por el siguiente:

“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.



ORDENANZA No. 0189

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

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

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. 0189

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