

**2012**

**ORDENANZA**

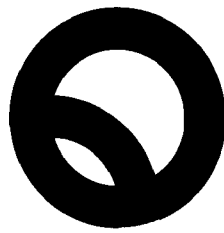
**MUNICIPAL**

**ANTECEDENTES**

**0251**



M0250



Secretaría  
**General del  
Concejo**

**SG** 1840  
8 2 MAY 2012

Señores

**LUIS ALFREDO COLLAGUAZO IMBA Y OTROS  
REPRESENTANTES DEL COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO VALLE DEL  
SUR  
PROCURADURÍA METROPOLITANA  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA  
ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE  
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO  
UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO  
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS  
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO  
EMPRESA ELÉCTRICA QUITO S.A.**

Presente

De mis consideraciones:

Adjunto al presente, sírvase encontrar copia certificada de la **ORDENANZA No. 0251**, sancionada el 18 de mayo de 2012, que aprueba el fraccionamiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Valle del Sur, a favor de Luis Alfredo Collaguazo Imba y otros.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**

XAS.



ORDENANZA No. 0251

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



ORDENANZA No. 0251

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. 0251

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 26 de enero de 2012 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 N° 003 UERB-Q-SOLT-2012, para que se apruebe la Ordenanza del fraccionamiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Valle del Sur, a favor de Luis Alfredo Collaguazo Imba y otros;
- Que,** el Barrio Valle del Sur está ubicado en la parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha, y se asienta sobre un lote de terreno que cuenta con una superficie de tres mil novecientos diecisiete metros cuadrados (3.917 m<sup>2</sup>);
- Que,** los señores Honorato José Francisco Vásquez Mosquera y Lida Lucila Cobo Yaguargos, mediante escritura de compraventa celebrada el 10 de mayo de 1999, ante el doctor Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto del cantón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad el 16 de febrero de dos mil, dieron en venta y perpetua enajenación el lote de terreno ubicado en la parroquia Chillogallo a favor de Luis Alfredo Collaguazo Imba y otros;
- Que,** en la cláusula cuarta de la mencionada escritura, se establece que este predio será lotizado para destinarlo a viviendas de los adquirientes, con el respectivo anteproyecto que será regularizado y aprobado, se prevé que existan quince lotes individuales aparte de áreas verdes calles y aceras, adjudicándose uno a cada comprador excepto los señores Blanca Fidelina Palacios Vizcaíno y Luis Alfredo Collaguazo Imba, quienes adquirieron dos lotes cada uno. En consecuencia, los compradores declararon expresamente que adquieren el inmueble de forma proindivisa pero que sus derechos y acciones están fincados en un seis punto sesenta y seis por ciento, o sea una quinceava parte del total del bien raíz que compraron, a excepción de los señores Blanca Fidelina



## ORDENANZA No. 0251

Palacios Vizcaíno y Luis Alfredo Collaguazo Imba, quienes adquirieron el trece punto treinta y dos por ciento, equivalente a dos quinceavos del total de cada uno;

**Que,** sobre el lote de terreno existen terceras ventas, como se detallan a continuación:

1.- Los señores Néstor Augusto Guanotasig Caisa y Fanny Judith Cujilema Ocampo, venden a favor de Ángel María Quishpe Curicho y Sandra Margoth Tipanluisa Umatambo, mediante escritura pública de fecha 27 de septiembre de 2007, otorgada ante el Dr. Héctor Vallejo Espinoza, inscrita el 11 de octubre de 2007; 2.- Posesión Efectiva de los bienes dejados por Blanca Fidelina Palacios Vizcaíno, inscrita el 6 de agosto 2010. 3.- Los herederos de Blanca Fidelina Palacios Vizcaíno venden el 5.55% de derechos y acciones a Luis Vladimir Zapata Palacios y Jenny Zapata Prócel, que con el 1.11% que le corresponde al señor Vladimir Zapata Palacios como heredero, integran el 6.66%, mediante escritura pública de 29 de julio de 2010, otorgada ante el Dr. Marco Vela, inscrita el 23 de noviembre de 2010; 3.- Los Herederos de Blanca Fidelina Palacios Vizcaíno venden el 4.44% de derechos y acciones a Lourdes Tatiana Zapata Palacios, viuda y César Rolando Zapata Palacios, soltero, que con el 2.22% que les corresponde como herederos integran el 6.66%, mediante escritura pública de fecha 29 de julio de 2010, otorgada ante el Dr. Marco Vela, inscrita el 23 de noviembre de 2010; y,

**Que,** el predio se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **Norte:** Camino de entrada a Huichulún, en sesenta metros; **Sur:** Propiedad de Mercedes Llumiquinga, en cincuenta y seis metros; **Este:** En sesenta y cinco metros cincuenta centímetros camino público; y, **Oeste:** Propiedad del Doctor Luis Naranjo, en sesenta y nueve metros sesenta centímetros. Superficie total: 3.917 m<sup>2</sup>.

**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.**



ORDENANZA No. 0251

EXPIDE:

**LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO  
COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO VALLE DEL SUR, A FAVOR DE LUIS  
ALFREDO COLLAGUAZO IMBA Y OTROS**

**Artículo 1.- De los Planos y Documentos Presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Valle del Sur, ubicado en la parroquia Chillogallo, 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.-**

<b>Zonificación actual:</b>	D3(D203-80)
<b>Lote Mínimo:</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>Forma Ocupación del Suelo:</b>	(D) Continua sobre línea de fábrica
<b>Uso principal:</b>	(R2) Residencial Mediana Densidad
<b>Número de Lotes:</b>	15
<b>Anchos de vías y pasajes:</b>	Calle Isabel Herrería en 10,00 m Pasaje S/N en 3,00 m Calle 1 en 8,00 m Escalinata en 3,00 m
<b>Área útil de Lotes:</b>	2.897,69 m <sup>2</sup>
<b>Área de vías y pasajes:</b>	731,00 m <sup>2</sup>



ORDENANZA No. **0251**

<b>Área Verde y Área de Equipamiento Comunal:</b>	207,75 m <sup>2</sup>
<b>Área de afectación vial:</b>	307,77 m <sup>2</sup>
<b>Área Total de Predio (lev.topog):</b>	4.144,21 m <sup>2</sup>
<b>Área Total de Predio (Escrit.):</b>	3.917,00 m <sup>2</sup>
<b>Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):</b>	227,21 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 15, signados del uno (1) al quince (15), 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 asigna la zonificación: D3 (D203-80), Lote Mínimo: 200.00 m<sup>2</sup>., Sobre línea de fábrica, Suelo Urbano, Etapa 1, (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 más de 15 años y con una consolidación y construcciones levantadas en un 86,66% 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 Valle del Sur, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 207,75 m<sup>2</sup>, que corresponde al 7,17% del área útil de los lotes, distribuida de la siguiente manera:

**Área Verde: 1**

**Superficie:** 207,75 m<sup>2</sup>

**Norte:** Lote 6, en parte en 24,63m, lote 5 en 3,80, total 28,43.

**Sur:** Escalinata en 31,04m.

**Este:** Calle 1, en 6,92m

**Oeste:** Escalinata en parte en 3,00m, escalinata en 3,00m y escalinata en 3,95m total 9,95m.





## ORDENANZA No. 0251

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, asentado en el predio desde hace más de 15 años de existencia, con 86,66% de consolidación de viviendas, conforme al informe de calificación realizado, se autoriza a los copropietarios del Comité Pro Mejoras del Barrio Valle del Sur, a compensar monetariamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el porcentaje faltante de áreas verdes y de equipamiento comunal, siendo un total de 168,95 m<sup>2</sup>, equivalente al 5,83%, 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.

**Artículo 6.- 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 quince años de existencia, con 86,66% 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 Isabel Herrería:	10,00 m;
Pasaje S/N:	3,00m;
Calle 1:	8.00m; y,
Escalinata:	3,00m, según forma en el plano.

No se considera curvatura en lotes esquineros por la alta consolidación de construcciones.

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

Bordillos	100%
Aceras	100%
Adoquinado	100%



## ORDENANZA No. 0251

**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 4 años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Valle del Sur, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los copropietarios del predio fraccionado pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

**Artículo 9.- 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 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 Valle del Sur, 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.-** 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



ORDENANZA No. 0251

vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios, según el listado que consta en el plano adjunto a esta Ordenanza.

**Artículo 12.- De la Protocolización de la Ordenanza.-** Los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Valle del Sur, 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 dejará sin efecto esta autorización, 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 Valle del Sur 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.

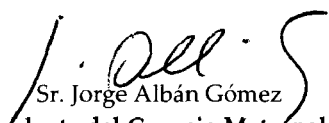
**Artículo 14.- Potestad de Ejecución.-** Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria los actos que el obligado no hubiere cumplido, 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.



ORDENANZA No. 0251

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 15 de marzo de 2012.

  
Sr. Jorge Albán Gómez

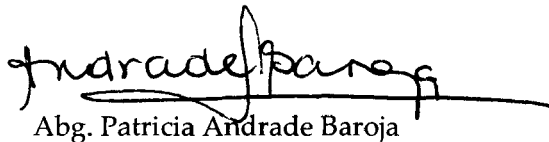
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

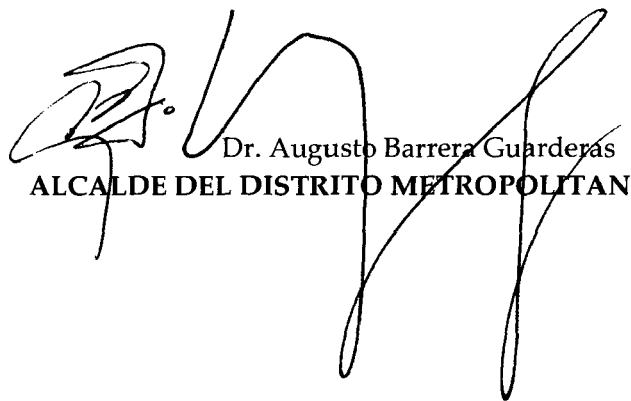
La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 1 y 15 de marzo de dos mil doce.- Quito, **18 MAY 2012**

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **18 MAY 2012**

EJECÚTESE:

  
Dr. Augusto Barrera Guarderas

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. 0251

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 18 MAY 2012  
.- Distrito Metropolitano de Quito, 18 MAY 2012

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC