

**2012**

**ORDENANZA  
MUNICIPAL  
ANTECEDENTES**

**0294**





ORDENANZA No. 0294

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2012-251, de 10 de septiembre de 2012, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República (Constitución) 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 de la Constitución 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 la Constitución 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 numeral 1 del artículo 264 de la Constitución 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 literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), 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;



## ORDENANZA No. 0294

- Que,** el artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, 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 COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las Ordenanzas Municipales;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (LORDMQ) 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 numeral 1 del artículo 8 de la LORDMQ, 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,** el numeral 3 del artículo 77 de la ordenanza metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, establece que: *"Se entenderá que son supuestos no sujetos al artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, aquellas formas de partición o división del suelo originados por acto de autoridad pública, tales como: trazados viales, expropiaciones, regularización de asentamientos humanos consolidados, partición administrativa, entre otros actos de autoridad pública previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano (...);"*
- Que,** la Unidad Especial 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. 0294

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 29 de marzo 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; Dirección Metropolitana de Catastro; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 007-UERB-Q-SOLT-2012, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado a favor del Comité Pro Mejoras El Portal del Sur.

**En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numerales 1 y 9 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 Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010.**

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO BARRIO EL PORTAL DEL SUR, A FAVOR DEL COMITÉ PRO MEJORAS EL PORTAL DEL SUR**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y del Comité Pro Mejoras El Portal del Sur, ubicado en la parroquia La Ecuatoriana, 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 del Comité Pro Mejoras El Portal del Sur.

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>



## ORDENANZA No. 0294

<b>Forma de ocupación del suelo:</b>	(D) Continua sobre línea
<b>Uso principal:</b>	(R2) Residencia mediana densidad
<b>Número de lotes:</b>	36
<b>Área útil de lotes:</b>	7.380,04 m <sup>2</sup>
<b>Área de vías y pasajes:</b>	2.443,62 m <sup>2</sup>
<b>Área verde y área de equipamiento comunal:</b>	395,34 m <sup>2</sup> (5,36% del área útil)
<b>Área de protección de quebrada en lotes:</b>	236,75 m <sup>2</sup>
<b>Área de protección de quebrada (Área verde adicional):</b>	605,30 m <sup>2</sup>
<b>Área bruta del terreno (Escritura):</b>	8.364,00 m <sup>2</sup>
<b>Área bruta del terreno (Lev. Topog.):</b>	11.061,05 m <sup>2</sup>
<b>Excedente:</b>	2.697,05 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 36, signados del uno (1) al treinta y seis (36), cuyo detalle es el que consta en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano que forma parte integrante de la presente ordenanza.

**Artículo 3.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban los siguientes lotes por excepción: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 12, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 30 y 31.

**Artículo 4.- Del área verde y área de equipamiento comunal.-** El Comité Pro Mejoras El Portal del Sur transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y de equipamiento comunal, un área total de 395,34 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, distribuida de la siguiente manera:

### Área Verde No. 1

**Superficie:** 313,16 m<sup>2</sup>

#### Linderos

<b>Norte:</b>	Lote No. 29 en parte 12,87 m; lote No. 30 en parte 11,50 m; lote No. 31 en parte 10,66 m.	Longitud: 35,03 m.
<b>Sur:</b>	Lote No. 32.	Longitud: 31,79 m.
<b>Este:</b>	Calle "A".	Longitud: 9,28 m.
<b>Oeste:</b>	Propiedad Particular.	Longitud: 9,87 m.



## ORDENANZA No. 0294

### Área Verde No. 2

**Superficie:** 82,18 m<sup>2</sup>

#### Linderos

<b>Norte:</b>	Faja de protección de quebrada.	Longitud: 18,21 m.
<b>Sur:</b>	Vértice de intersección Calle "A" y lote No. 19.	Longitud: 0,00 m.
<b>Este:</b>	Calle "A".	Longitud: 11,03 m.
<b>Oeste:</b>	Lote No. 19.	Longitud: 13,05 m.

Se considera como área verde adicional el área ubicada en la faja de protección de quebrada, la cual se transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Estas áreas se encuentran conformadas de la siguiente manera:

### Área Verde Adicional No. 1

<b>Norte:</b>	Borde superior de quebrada.	Longitud: 126,13 m.
<b>Sur:</b>	Lote No. 19 en parte 8,13 m; en otra 6,73 m; área verde No. 2 en 18,21 m; calle A en parte 18,58 m, en parte 23,59 m, en parte 41,90 m y en parte 3,27 m.	Longitud: 120,41 m.
<b>Este:</b>	Propiedad Particular.	Longitud: 10,09 m.
<b>Oeste:</b>	Pasaje "B".	Longitud: 19,84 m.

**Artículo 5.- Excedente de área.-** Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de un excedente de área, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar el referido excedente, de conformidad con lo establecido en la Disposición General Segunda de la ordenanza metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012.

**Artículo 6.- 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. Sin embargo, cuenta con una consolidación del 11,11% y más de 13 años de existencia, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Las vías que se aprueban, según la forma en el plano, son las siguientes:



## ORDENANZA No. 0294

Calle "A": 8,00 m.

Pasaje "A": 5,00 m.

Pasaje "B": 5,00 m.

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

Adoquinado:	100%
Aceras:	100%
Bordillos:	100%
Energía eléctrica:	100%
Alcantarillado:	100%
Agua Potable:	100%

**Artículo 8.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, es de seis (6) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el Comité Pro Mejoras El Portal 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 de 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 la ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, el Comité Pro Mejoras El Portal del Sur, 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 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 Metropolitana Financiera para que



## ORDENANZA No. 0294

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 reconocimiento de asentamiento humano de hecho y consolidado quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios, según el listado que consta en el plano adjunto a la presente ordenanza, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

**Artículo 12.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.-** El Comité Pro Mejoras El Portal del Sur se compromete en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización del excedente de área por parte de la Autoridad Administrativa Competente, a protocolizar la presente ordenanza 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 a la Comisaría de la Administración Zonal correspondiente, para que inicie las acciones pertinentes.

**Artículo 13.- De la entrega de escrituras individuales.-** El Comité Pro Mejoras El Portal del Sur entregará las respectivas escrituras individuales a favor de los legítimos poseedores, 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 dirigentes del El Comité Pro Mejoras El Portal del Sur, 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





**ORDENANZA No. 0294**

valores invertidos, por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

**Artículo 15.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.


**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 27 de septiembre de 2012.



Sr. Jorge Albán Gómez

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito



Abg. José Luis Arcos Aldás

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito encargado, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 13 y 27 de septiembre de 2012.- Quito, **05 OCT 2012**



Abg. José Luis Arcos Aldás

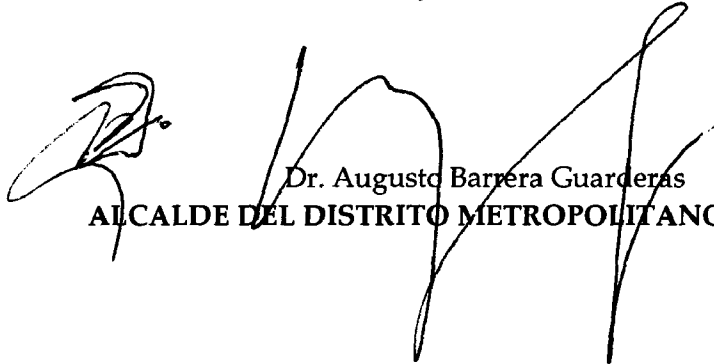
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**



ORDENANZA No. 0294

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 09 OCT 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 OCT 2012  
.- Distrito Metropolitano de Quito, 10 OCT 2012



Abg. José Luis Arcos Aldás  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

DXAC