

**2012**

**ORDENANZA  
MUNICIPAL  
ANTECEDENTES**

**0302**



M0301



## ORDENANZA No. 0302

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2012-242, de 3 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. 0302

- 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,** 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,
- Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 29 de mayo de 2012 en la Administración Zonal Calderón, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Calderón; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Calderón; Dirección Metropolitana de Catastro; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe Técnico - Legal No. UERB-AZCA-012-2010, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado



## ORDENANZA No. 0302

Cooperativa de Vivienda Popular Centinela del Sur, a favor de la Cooperativa de Vivienda Popular Centinela 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 COOPERATIVA DE VIVIENDA POPULAR CENTINELA DEL SUR, A FAVOR DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA POPULAR CENTINELA DEL SUR (UNIPROPIEDAD)**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los dirigentes de la Cooperativa de Vivienda Popular Centinela del Sur, ubicada en la parroquia Calderón, 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 técnico contratado y de los dirigentes de la Cooperativa de Vivienda Popular Centinela 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>
<b>Forma de ocupación del suelo:</b>	(D) Continúa sobre línea de fábrica
<b>Clasificación del suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano
<b>Uso principal:</b>	(R1) Residencial baja densidad
<b>Número de lotes:</b>	640
<b>Área útil de lotes:</b>	139.282,17 m <sup>2</sup>
<b>Área de relleno en lotes:</b>	46,53 m <sup>2</sup>



## ORDENANZA No. 0302

<b>Área de faja de protección en lotes:</b>	114,23 m <sup>2</sup>
<b>Área de vías y pasajes:</b>	59.086,94 m <sup>2</sup>
<b>Área verde y equipamiento comunal:</b>	21.201,47 m <sup>2</sup>
<b>Área bruta del terreno (Lev. Topog):</b>	219.731,34 m <sup>2</sup>
<b>Área total de predio (Escrit.):</b>	220.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Diferencia:</b>	268,66 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 640, signados del uno (1) al seiscientos cuarenta (640), 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 ubicados en áreas de relleno de quebrada.-** Los lotes Nos. 1, 22, 23 y 24, que se encuentran en relleno de quebrada y/o faja de protección de quebrada, se sujetarán a lo establecido en el artículo 117 de la ordenanza metropolitana No. 172.

**Artículo 4.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban los siguientes lotes por excepción: 14, 15, 27, 28, 67 al 70, 73 al 88, 102 al 117, 122 al 157, 166 al 177, 186, 187, 189, 190, 192 al 197, 200 al 218, 230 al 245, 248 al 251, 253, 254, 256 al 263, 266, 268 al 275, 277, 278, 280, 281, 290, 293 al 298, 301, 302, 305, 306, 309, 314 al 325, 340, 342, 344 al 349, 355, 369, 371, 372, 375, 384, 385, 386, 391, 397, 399, 400, 404, 407, 411, 413, 414, 431, 433, 434, 437, 456, 457, 460, 461, 476, 478 al 481, 484, 492, 493, 500, 504, 508 al 512, 531 al 534, 541, 542, 548, 551 al 555, 560, 583, 588, 593, 595, 596, 597, 598, 601 al 604, 607, 608, 609, 612, 619, 620, 623, 625, 630, 631 y 639, cuyas áreas son menores a las estipuladas en la zonificación vigente.

Además se aprueban los lotes Nos. 3, 10, 21, 38, 40, 44, 75, 77, 84, 85, 104, 113, 117, 123, 125, 127, 130, 132, 133, 136, 152, 162, 166, 172, 181, 182, 187, 196, 197, 204, 208, 211, 215, 231, 238, 248, 260, 261, 268, 270, 275, 280, 286, 289, 290, 293, 296, 297, 301, 308, 315, 318, 325, 330, 331, 334, 340, 341, 346, 347, 348, 352, 353, 355, 356, 364, 369, 371, 385, 391, 399, 400, 404, 407, 411, 414, 418, 421, 450, 466, 470, 492, 504, 512, 517, 524, 529, 531, 533, 534, 536, 539, 551, 555, 556, 576, 585, 612 y 626, cuyos frentes mínimos son menores a los estipulados en la zonificación vigente.

La variación de las áreas y frentes mínimos reflejadas en los lotes anteriormente descritos obedece al cumplimiento de la normativa vigente sobre los anchos de vías y pasajes; las diferencias que oscilan entre 1 y 10 m<sup>2</sup> en área; y, las diferencias que oscilan entre 0,01 a 0,35 m en los frentes.



## ORDENANZA No. 0302

**Artículo 5.- Del área verde y área de equipamiento comunal.-** La Cooperativa de Vivienda Popular Centinela del Sur, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y de equipamiento comunal, un área total de 21.201,47 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, distribuida de la siguiente manera:

### Área Verde No. 1:

**Norte:** Calle transversal B, en 86,65 m.  
**Sur:** Calle transversal B-1, en 129,70 m.  
**Este:** Calle G, en 100,66 m, en longitud desarrollada.  
**Oeste:** Vértice en 0,00 m.  
**Superficie:** 4.697,82m<sup>2</sup>.

### Área Verde No. 2:

**Norte:** Con transversal B1, 127,40 m.  
**Sur:** Transversal H, en 87,80 m.  
**Este:** Calle G, en 148,65 m.  
**Oeste:** Con calle E, 230,06 m, en longitud desarrollada.  
**Superficie:** 16.220,43 m<sup>2</sup>.

### Área Verde No. 3:

**Norte:** Con transversal M, en 10,05 m.  
**Sur:** Terrenos de Sociedad Civil Comercial, en 5,35 m.  
**Este:** Pasaje s/n, en 16,45 m.  
**Oeste:** Transversal M, en parte 5,75 m, en parte 3,40 m. Total 9,15 m, en longitud desarrollada.  
**Superficie:** 80,50 m<sup>2</sup>.

### Área Comunal:

**Norte:** Lote No. 538, en 22,85 m.  
**Sur:** Lote No. 537, en 22,20 m.  
**Este:** Calle D, en 9,10 m.  
**Oeste:** Terrenos de Carlos Guachamín y otros, en 8,90 m.



## ORDENANZA No. 0302

**Superficie:** 202,72 m<sup>2</sup>

**Artículo 6.- Diferencia de área.-** Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una diferencia de área, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar la referida diferencia, de conformidad con lo establecido en la Disposición General Segunda de la ordenanza metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012.

**Artículo 7.- 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 12,97%, más de 25 años de existencia y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano que se aprueba.

Las calles y pasajes son los siguientes:

Calle A:	9,00 m.	Transversal B:	9,00 m.
Calle A-1:	8,80 m.	Transversal B-1:	9,00 m.
Calle B:	10,00 m.	Transversal C1:	9,00 m.
Calle B-2:	9,00 m.	Transversal C2:	9,00 m.
Pasaje 1:	6,00 m.	Transversal C3:	9,00 m.
Calle C:	10,00 m.	Transversal D:	9,00 m.
Calle C-2:	10,00 m.	Transversal E:	9,00 m.
Calle D:	12,00 m.	Transversal F:	9,00 m.
Calle E:	10,00 m.	Transversal H:	9,00 m.
Calle F-1:	10,00 m.	Transversal I:	9,00 m.
Calle F-2:	10,00 m.	Transversal J:	9,00 m.
Calle G:	10,00 m.	Transversal K:	9,00 m.
Calle H:	10,00 m.	Transversal L:	9,00 m.
Pasaje creado:	6,00 m.	Transversal M:	9,00 m.
Transversal A1:	9,00 m.	Pasaje:	6,00 m.
Transversal A2:	9,00 m.		

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

**Calzada:** 60%



ORDENANZA No. **0302**

Aceras:	60%
Bordillos:	60%
Energía eléctrica:	30%

**Artículo 9.- 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 ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble sobre el que se asienta la Cooperativa de Vivienda Popular Centinela 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 10.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Calderón 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 la ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, la Cooperativa de Vivienda Popular Centinela 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 la Cooperativa de Vivienda Popular Centinela del Sur, 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 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 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





## ORDENANZA No. 0302

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 13.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.-** Los directivos de la Cooperativa de Vivienda Popular Centinela del Sur se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de la diferencia 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 14.- De la entrega de escrituras individuales.-** Los directivos de la Cooperativa de Vivienda Popular Centinela del Sur entregarán 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 directivos de la Cooperativa de Vivienda Popular Centinela 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 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.

**Artículo 16.- 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.



ORDENANZA No. 0302

**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, **22 OCT 2012**

Abg. José Luis Arcos Aldás

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

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

**EJECÚTESE:**


Dr. Augusto Barrera Guarderas

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



**ORDENANZA No. 0302**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **23 OCT 2012**  
.- Distrito Metropolitano de Quito, **24 OCT 2012**



Abg. José Luis Arcos Aldás

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

DXAC