

**ANTECEDENTE  
ORDENANZA  
MUNICIPAL**

**0036**



M0035



Secretaría  
**General del  
Concejo**

**SG** 1562

08 ABR 2011

Señores

**REPRESENTANTES DE LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE  
DESARROLLO PROGRESIVO DEL BARRIO PUERTAS DEL VALLE  
CONCEJALES/AS DEL DISTRITO METROPOLITANO  
ADMINISTRACIÓN GENERAL  
PROCURADURÍA METROPOLITANA  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA  
SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y  
PARTICIPACIÓN  
SECRETARÍA GENERAL DE PLANIFICACIÓN  
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO  
ADMINISTRACIÓN ZONAL MANUELA SÁENZ  
COMISARÍA ZONAL MANUELA SÁENZ  
UNIDAD REGULA TU BARRIO**

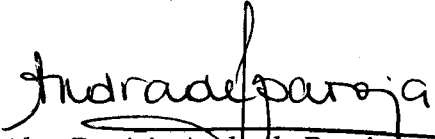
Presente

De mis consideraciones:

Adjunto al presente, sírvase encontrar copia certificada de la **ORDENANZA MUNICIPAL No. 036**, sancionada el 25 de marzo de 2011, que aprueba la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio Puertas del Valle.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

  
Abg. Patricia Andrade Baroja  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**

XAS.  
2011-04-04



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0036

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-003, de 17 de enero de 2011, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; y,

**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 MUNICIPAL No. 0036

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 MUNICIPAL No. **0036**

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, conformada por las siguientes instituciones y órganos: Administración Zonal Centro Manuela Sáenz, Unidad Regula Tu Barrio, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Subprocuraduría, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Centro Manuela Sáenz, aprobó el Informe N° 001-UERB-2010, de 15 de noviembre de 2010, referente a la Ordenanza de aprobación de la Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo denominado "Puertas del Valle", a favor de los copropietarios de los inmuebles.

**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 DE LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE  
DESARROLLO PROGRESIVO DEL BARRIO PUERTAS DEL VALLE**

**Artículo 1.- DE LOS PLANOS Y DOCUMENTOS PRESENTADOS.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, y de los copropietarios de los predios donde se asienta barrio Puertas del Valle, ubicado en la parroquia de Puengasí, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en los planos, datos o documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad de los propietarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes se encuentran determinadas en el plano aprobatorio, el cual forma parte integrante de esta Ordenanza, siendo en el futuro indivisibles.



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0036

**Artículo 2.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.-**

**Zonificación actual:** D4 (D303-80)  
**Lote Mínimo:** 300.00 m2.  
**Forma Ocupación del Suelo:** (D) Continua sobre línea  
**Clasificación del Suelo:** (SU) Suelo Urbano  
**Uso principal:** (R2) Residencial Media Densidad

**Número de Lotes:** 47

**Área Útil de Lotes:** 17.641,94 m2.  
**Área de Vías y Pasajes:** 4.654,56 m2.  
**Área Comunal y equipamiento comunal:** 681.34 m2.

**Área Total de Predios (lev.topog):** 24.279,74 m2.  
**Área Total del lote D:** 4.240 m2  
**Área Total del lote E:** 15.000 m2  
**Área Total del lote F:** 8.160 m2  
**Área Total de Predios (Escrit.):** 27.400,00 m2.  
**Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):** 3.120,26 m2.

El número total de lotes es de 47, signados del uno (1) al cuarenta y siete (47), cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio, cuadro que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Existen lotes que se encuentran junto a la faja de protección y que se detallan a continuación:

<b>LOTE:</b>	<b>MANZANA:</b>	<b>AREA ÚTIL:</b>	<b>ÁREA DE FAJA DE PROTECCIÓN:</b>
1	1	291.79 m2	233.91 m2
2	1	132.36 m2	222.94 m2
12	3	331.18 m2	5.68 m2
17	4	225.50 m2	37.84 m2
18	4	234.09 m2	41.78 m2
23	5	325.39 m2	17.20 m2
38	7	93.59 m2	161.66 m2
40	7	291.06 m2	8.61 m2
46	7	370.02 m2	39.23 m2
47	7	324.94 m2	32.35 m2



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0036

**Artículo 3.- ZONIFICACIÓN DE LOS NUEVOS LOTES.-** Se mantiene la zonificación del sector: D4 (D303-80); lote mínimo 300,00 m<sup>2</sup>; forma ocupación del suelo (D) continua sobre línea; clasificación del suelo (SU) Suelo Urbano; El predio se encuentra consolidado en un 48% de acuerdo al fraccionamiento existente y expresado en el plano adjunto.

**Artículo 4.- DEL ÁREA VERDE Y ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.-** Los propietarios del predio que se fracciona, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, el área de 681,34 m<sup>2</sup> que corresponde al 3.86% del área útil de los lotes distribuidos de la siguiente manera:

**Área Verde Comunal 1:**

**Norte:** Con faja de protección (área verde recreativa adicional 1) en 16.99 m  
**Sur:** Con el lote No. 39 en 6.18 m y con lote No. 40 en 9.07 m  
**Este:** Con lote No. 38 en 6.97 m  
**Oeste:** Con vértice  
**Superficie:** 80.06 m<sup>2</sup>

**Área Verde Comunal 2:**

**Norte:** Con propiedad particular en 18.46 m y con lote No. 22 en 9.70 m  
**Sur:** Con faja de protección (área verde recreativa 2) en 17.67 m  
**Este:** Con calle del Sol en 20.48 m.  
**Oeste:** Con lote No. 26 en 5.03 m; con lote No. 25 en 12.07 m; con lote No. 24 en 12.50 m y con el lote No. 23 en 8.56 m.  
**Superficie:** 601,28 m<sup>2</sup>

Se considera como área verde recreativa adicional el área ubicada en la faja de protección y que se encuentra distribuida de la siguiente manera:

**Área Verde Recreativa Adicional 1:**

**Norte:** 55.96 m. con área de relleno por quebrada  
**Sur:** 17.10 m. con lote 46; 11.15 con lote 47; 6.01 m. con Pasaje Jofiel; 5.10 m. con lote N°: 40 y en 16.99 m. con área verde comunal 1  
**Este:** 10.14 m. con lote 38  
**Oeste:** 6.81 m. con camino de acceso a San Miguel de Collacoto.



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0036

**Superficie:** 482.83m<sup>2</sup>.

**Área Verde Recreativa Adicional 2:**

**Norte:** 17.67 m. con área verde comunal 2  
**Sur:** 18.13 m. con propiedad particular  
**Este:** Con vértice  
**Oeste:** 1.50 m. con lote N°. 23.  
**Superficie:** 17.87 m<sup>2</sup>.

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho de interés social, asentado en el predio desde hace más de 10 años, con un 48% de consolidación de viviendas conforme al informe de calificación realizado; se autoriza a los propietarios del lote que se fracciona a entregar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y equipamiento comunal, el 3.86% de área útil urbanizable del terreno y que corresponde a 17.641,94 m<sup>2</sup>. El metraje faltante es de 1.612,47 m<sup>2</sup> equivalente al 9.14%, el cual los copropietarios del lote que se fracciona se comprometen a compensar monetariamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo 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: Casa Comunal, la misma que estará implantada en el área verde comunal N° 2.

El área verde comunal 1 y el área adicional serán destinadas como áreas recreativas abiertas.

**Artículo 6.- DE LAS VÍAS.-** La urbanización contempla un sistema vial de uso público, pero internamente la trama vial, no se encuentra acorde a la normativa vigente, debido a que este es un asentamiento humano irregular de interés social, con una consolidación del 48%, de más de 10 años de existencia, el mismo que se encuentra ejecutando obras de infraestructura como: energía eléctrica; agua potable; alcantarillado y bordillos, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano que se aprueba y que se adjunta a la presente Ordenanza.

En la actualidad las vías son variables, de acuerdo al siguiente detalle:

**Calle San Gabriel:** 9.97m.;  
**Calle Del Sol:** Variable de 9.90m. hasta 8.75m;  
**Pasaje Uriel:** 7.96m.;





ORDENANZA MUNICIPAL No.

0036

<b>Pasaje Shamuel:</b>	8.32m;
<b>Pasaje Zadquiel:</b>	7.00m;
<b>Pasaje Jofiel:</b>	Variable de 6.01m hasta 6,30m;
<b>Calle San Miguel:</b>	8.15m;
<b>Calle San Rafael:</b>	10.05m.

**Artículo 7.- DE LAS OBRAS A EJECUTARSE.-** Las obras a ejecutarse en la urbanización son las siguientes: Trabajo vial, adoquinado, bordillos, aceras, áreas verdes y equipamiento comunal.

Las obras de infraestructura que se encuentran ejecutadas o en proceso de ejecución dentro de la urbanización son las siguientes:

Energía Eléctrica:	40%
Alcantarillado:	95%
Agua Potable:	100%
Bordillos:	100%
Vías:	70%
Aceras:	50%
Adoquinado:	30%

**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 5 años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios de los inmuebles sobre los que se asienta el barrio Puertas del Valle, contados a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los copropietarios del lote que se fracciona pagarán las contribuciones y mejoras de ley.

**Artículo 9.- DEL CONTROL DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-** La Administración Municipal Centro Manuela Sáenz, se responsabiliza del seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirán dos informes técnicos, uno por parte del departamento de Fiscalización y el otro por parte de Obras Públicas de la Administración Zona Centro Manuela Sáenz, de manera semestral. Su informe favorable final será indispensable para cancelar 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 de los lotes que conforman el barrio Puertas del Valle pagarán a la Municipalidad en calidad de



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0036

multa, el uno por mil del total del costo de las obras no ejecutadas, por cada día de retraso.

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 PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-** Todos los nuevos lotes que conforman el barrio Puertas del Valle, quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios, según el listado de beneficiarios que constan en el plano de fraccionamiento.

**Artículo 12.- DE LA TASA RETRIBUTIVA.-** Los copropietarios de los predios que conforman el barrio Puertas del Valle cancelarán la tasa retributiva por servicios administrativos, tasa que será pagada dentro del plazo de sesenta días contados a partir de la fecha de la sanción de la ordenanza aprobatoria, previa la emisión de los títulos de créditos, emitidos por la Dirección Metropolitana Financiera, valor que se determinará basándose en el Cronograma Valorado de Obras presentado junto con los planos aprobatorios y de conformidad con los valores que le proporcione la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP-Q.

**Artículo 13.- DE LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA ORDENANZA.-** Los copropietarios de los predios que conforman el barrio Puertas del Valle se comprometen, en el plazo de sesenta días, contados a partir de la fecha de sanción de la Ordenanza, a protocolizarla ante el Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, con todos sus documentos habilitantes, caso contrario el Concejo Metropolitano dejará sin efecto esta autorización, notificándose del particular a la Comisaría de la Zona para que inicie las acciones pertinentes.




ORDENANZA MUNICIPAL No. 0036


**Artículo 14.- DE LA ENTREGA DE ESCRITURAS INDIVIDUALES.-** Los copropietarios de los predios que conforman el barrio Puertas del Valle, deberán obtener las respectivas escrituras individuales a favor de los poseionarios cuyos nombres se encuentran detallados en el cuadro de beneficiarios constantes en el plano del fraccionamiento, y de acuerdo al listado de legítimos beneficiarios de los lotes 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 Cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los propietarios en caso de incumplimiento. Se autoriza que en caso de producirse transferencias de dominio hasta la protocolización e inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, estas sean avalizadas con el correspondiente certificado de ventas conferido por el registro de la propiedad para que surtan los efectos legales pertinentes.

**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 los obligados no hubieren cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrán 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 03 de febrero de 2011.

  
Sr. Jorge Albán  
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

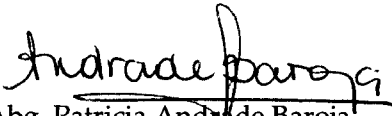


ORDENANZA MUNICIPAL No.

0036

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

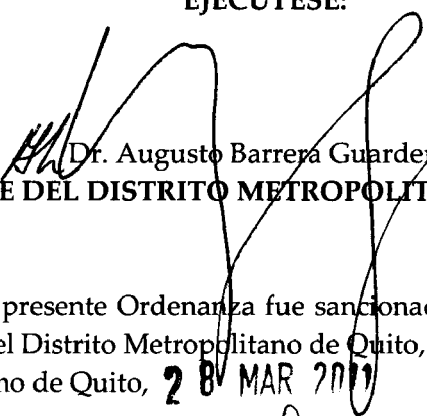
La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 20 de enero y 3 de febrero de dos mil once.- Quito, **22 MAR 2011**

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

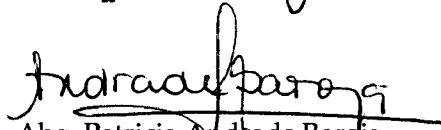
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito, **25 MAR 2011**

**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 **25 MAR 2011**  
.- Distrito Metropolitano de Quito, **28 MAR 2011**

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**