

**ANTECEDENTE**

**ORDENANZA**

**MUNICIPAL**

**0050**



M0049



Secretaría  
General del  
Concejo

SG

2052

10 MAY 2011

Señores

**REPRESENTANTES DE LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE  
DESARROLLO PROGRESIVO DEL COMITÉ PROMEJORAS DE LA  
URBANIZACIÓN BALCONES DE ONTANEDA  
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 VALLE DE LOS CHILLOS  
COMISARÍA ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS  
UNIDAD REGULA TU BARRIO**

Presente

De mis consideraciones:

Adjunto al presente, sírvase encontrar copia certificada de la **ORDENANZA MUNICIPAL No. 050**, sancionada el 3 de mayo de 2011, que aprueba la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo a favor del Comité Promejoras de la Urbanización Balcones de Ontaneda.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

  
Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

NPJ  
2011-05-10



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0050

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-004, de 21 de de enero 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 urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0050

fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

**Que,** el artículo 57 del mismo Código, establece como funciones del Concejo Municipal, entre otras, las siguientes: “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 ibídem 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 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 MUNICIPAL No. 0050

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, conformada por las siguientes instituciones y órganos: La Procuraduría Metropolitana, la Dirección Metropolitana de Catastro; y, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió el Informe Técnico Legal Favorable del Expediente No. 350, de fecha 31 de mayo de 2010, para que se autorice la Aprobación de la Ordenanza de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo denominado Comité Pro Mejoras de la Urbanización "Balcones de Ontaneda".

**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) y z); y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 2, numeral 1; y 8, numeral 1 de la Ley 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 DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DE LA  
URBANIZACIÓN BALCONES DE ONTANEDA**

**Artículo 1.- De los Planos y Documentos Presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, dirigentes y de los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras de la Urbanización Balcones de Ontaneda, ubicado en el Sector Ontaneda Alta de la parroquia Conocoto, 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.



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0050

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.

**Artículo 2.- Especificaciones Técnicas.-**

<b>Zonificación actual:</b>	A4 (A5002-5)
<b>Lote Mínimo:</b>	5.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Forma Ocupación del Suelo:</b>	(A) Aislada
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SNU) Suelo no Urbanizable
<b>Etapa de Incorporación:</b>	Sin etapa SNU (0 hasta 0)
<b>Uso principal:</b>	(RNR) Recurso natural renovable

<b>Número de Lotes:</b>	156
<b>Área Útil de Lotes:</b>	32.107,90 m <sup>2</sup>
<b>Área de Vías y Pasajes:</b>	12.457,17 m <sup>2</sup>
<b>Área verde:</b>	2.648,93 m <sup>2</sup>
<b>Área comunal 1:</b>	301,74 m <sup>2</sup>
<b>Área comunal 2:</b>	477,01 m <sup>2</sup>
<b>Faja de alcantarillado 1:</b>	14,59 m <sup>2</sup>
<b>Faja de alcantarillado 2:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Área que se entrega al municipio en faja de protección de quebrada:</b>	1.938,42 m <sup>2</sup>
<b>Área Total de Predio (lev.topog):</b>	50.065,76 m <sup>2</sup>
<b>Faja de protección de quebrada:</b>	2.189,80 m <sup>2</sup>
<b>Área verde y de equipamiento comunal:</b>	3.427,68 m <sup>2</sup> (10,68% del área útil de lotes)

Número de lotes 156, signados del uno (1) al ciento cincuenta y seis (156), cuyo detalle es el que consta en los planos y en la lista de beneficiarios adjunto. El sector se encuentra consolidado en un 26,92 % (42 edificaciones).

**Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.-** Por ser un asentamiento de hecho se establece el cambio de zonificación a D3 (D203-80); forma ocupación del suelo (D)



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0050

continua sobre línea de fábrica; clasificación del suelo (SU) Suelo Urbano; etapa de incorporación, etapa 1 (2006 hasta 2010); Uso Principal del Suelo (R2) Residencial Mediana Densidad; lote mínimo 200 m<sup>2</sup>.

Los lotes de menor área se legalizan por excepción, por tratarse de un asentamiento humano de hecho de interés social de desarrollo progresivo de hace más de 10 años, con un 26.92% de consolidación de viviendas conforme el plano adjunto.

**Artículo 4.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.-** Los copropietarios del inmueble en el que se encuentra asentado el Comité Pro mejoras de la Urbanización Balcones de Ontaneda transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y área de equipamiento comunal, 3.427,68 m<sup>2</sup> que corresponde al 10,68% del área útil de los lotes distribuidos de la siguiente manera:

**Área Verde:**

**Ubicación:** Entre Propiedad Municipal–Faja de Protección de Quebrada, Propiedad Privada, Área Verde y Comunal 2, Calle 5; y, lotes No. 155-154.

**Superficie:** 2.648,93 m<sup>2</sup>

**Linderos:**

**Noreste:** Propiedad Municipal–  
Faja de Protección de  
Quebrada

**longitud: 84.93 m**

**Sur:** Propiedad Privada

**longitud: 56.50 m**

**Oeste:** Área Verde y Comunal 2  
Calle 5

Lote No. 155

Lote No. 154

**longitud: 102,25 m**

**Área Comunal N° 1:**

**Ubicación:** Entre Propiedad Municipal–Faja de Protección de Quebrada, Lote No. 115, Calle 4; y, Lotes No. 109-108-107.

**Superficie:** 301,74 m<sup>2</sup>

**Linderos:**



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0050

<b>Norte:</b>	Propiedad Municipal – Faja de Protección de Quebrada	<b>longitud: 27,61 m</b>
<b>Sur:</b>	Lote No. 115	<b>longitud: 20,00 m</b>
<b>Este:</b>	Calle 4	<b>longitud: 9,00 m</b>
<b>Oeste:</b>	Lote No. 109 Lote No. 108 Lote No. 107	<b>longitud: 27,00 m</b>

**Área Comunal N° 2:**

<b>Ubicación:</b>	Entre Área Verde, Lote No. 154 y Calle 5.	
<b>Superficie:</b>	477,01 m <sup>2</sup>	
<b>Linderos:</b>		
<b>Norte:</b>	Área Verde	<b>longitud: 20,00 m</b>
<b>Sur:</b>	Lote No. 154	<b>longitud: 20,00 m</b>
<b>Este:</b>	Área Verde	<b>longitud: 23,85 m</b>
<b>Oeste:</b>	Calle 5	<b>longitud: 23,85 m</b>

Además se transfiere al municipio las siguientes áreas:

**Faja de alcantarillado N° 1:**

<b>Ubicación:</b>	Entre Propiedad Privada, Calle 3 y Lote No. 156.	
<b>Superficie:</b>	14,59 m <sup>2</sup>	
<b>Linderos:</b>		
<b>Norte:</b>	Propiedad Privada	<b>longitud: 4,47 m</b>
<b>Sureste:</b>	Calle 3	<b>longitud: 9,78 m</b>
<b>Oeste:</b>	Lote No. 156	<b>longitud: 9,00 m</b>

**Faja de alcantarillado N° 2:**

<b>Ubicación:</b>	Entre Lotes No. 126-133, Propiedad Privada, Calle 4 y Calle 3.	
<b>Superficie:</b>	120,00 m <sup>2</sup>	





ORDENANZA MUNICIPAL No. 0050

**Linderos:**

<b>Norte:</b>	Lote No. 126	
	Lote No. 133	<b>longitud: 41,09 m</b>
<b>Sur:</b>	Propiedad privada	<b>longitud: 41,09 m</b>
<b>Este:</b>	Calle 4	<b>longitud: 3,00 m</b>
<b>Oeste:</b>	Calle 3	<b>longitud: 3,00 m</b>

**Faja de protección de quebrada:**

**Ubicación:** Entre Borde de Quebrada "El Socabón" y Propiedad Privada, Área Verde, Área Verde 1, Calles 3 - 4 - 5, Lotes No. 138 - 134 - 107

**Superficie:** 1.938,42 m<sup>2</sup>

**Linderos:**

<b>Noreste:</b>	Borde de Quebrada "El Socabón"	<b>longitud: 229,16 m</b>
<b>Sur:</b>	Propiedad Privada	<b>longitud: 10,27 m</b>
<b>Oeste:</b>	Área Verde Área Verde 1 Calle 3 Calle 4 Calle 5 Lote No. 138 Lote No. 134 Lote No. 107	<b>longitud: 241,65 m</b>

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho de interés social, asentado en el predio desde hace más de 10 años, con un 26.92% de consolidación de viviendas conforme el plano aprobado, se autoriza a los propietarios del fraccionamiento a compensar monetariamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo al avalúo que determine la Dirección Metropolitana de Catastro, la diferencia de porcentaje de áreas verdes, que es de 746.35 m<sup>2</sup>, equivalente a 2.32% del área útil de los predios.



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0050

**Artículo 5.- Especificaciones del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.-** Las obras a ejecutarse dentro del área comunal son: mejoramiento de la Casa Comunal, cancha de uso múltiple, juegos infantiles, caminerías, áreas verdes encespadas y arborizadas, mobiliario urbano.

**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 de interés social de desarrollo progresivo, con una consolidación del 26.92% 10 años de existencia, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano que se aprueba. En la actualidad las vías son de: 10.00 m y pasaje de 6.00m.

**Artículo 7.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en la urbanización son las siguientes: trabajo vial, conformación subrasante, sub-base, adoquinado, aceras, áreas verdes, equipamiento comunal, terminación de bordillos, alcantarillado, agua potable y de la red de energía eléctrica.

**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 8 años, de conformidad al cronograma de obras presentadas por los copropietarios del inmueble en el que se encuentra asentado el Comité Pro Mejoras de la Urbanización Balcones de Ontaneda, contados a partir de la fecha de la sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los copropietarios pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

**Artículo 9.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Municipal Zonal Valle de los Chillos, se responsabiliza del seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual existirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para levantar la hipoteca y cancelar la prohibición de enajenar.

**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 inmueble en el que se encuentra asentado el Comité Pro Mejoras de la Urbanización Balcones de Ontaneda



0050

**ORDENANZA MUNICIPAL No.**

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 para la ejecución de las obras.-** Todos los nuevos lotes que conforman el Comité Pro Mejoras de la Urbanización Balcones de Ontaneda, 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 de beneficiarios que constan en el plano de fraccionamiento.

**Artículo 12.- De la Tasa Retributiva.-** El Comité Pro Mejoras de la Urbanización Balcones de Ontaneda y copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Pro Mejoras de la Urbanización Balcones de Ontaneda 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 crédito, 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.-** El Comité Pro Mejoras de la Urbanización Balcones de Ontaneda y copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Pro mejoras de la Urbanización Balcones de Ontaneda, 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



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0050

Metropolitano dejará sin efecto esta autorización, notificándose del particular a la Comisaría de la Zona para que inicie las acciones pertinentes.

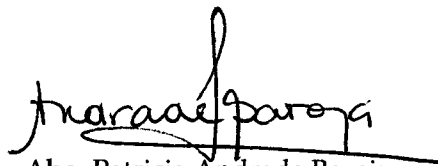
**Artículo 14.- De la entrega de escrituras individuales.-** El Comité Pro Mejoras de la Urbanización Balcones de Ontaneda y copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Pro Mejoras de la Urbanización Balcones de Ontaneda, deberán entregar las respectivas escrituras individuales a favor de todos los copropietarios cuyos nombres se encuentran detallados en el cuadro de beneficiarios constantes en el plano del fraccionamiento adjunto a legalizarse, 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 copropietarios y dirigentes en caso de incumplimiento. Se autoriza que en caso de producirse transferencia de dominio hasta la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, estas sean abalizadas 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, el 17 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.

0050

**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 3 y 17 de febrero de dos mil once.- Quito, **02 MAY 2011**

Abg. Patricia Andrade Baroja

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito, **03 MAY 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 **03 MAY 2011**  
.- Distrito Metropolitano de Quito, **04 MAY 2011**

Abg. Patricia Andrade Baroja

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**