

**ANTECEDENTE  
ORDENANZA  
MUNICIPAL**

**0085**





Secretaría  
**General del  
Concejo**

2821

01 JUL 2011

Señores

**REPRESENTANTES DE LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE  
DESARROLLO PROGRESIVO DE LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA  
VIDA**

**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 LA DELICIA**

**COMISARÍA ZONAL LA DELICIA**

**UNIDAD REGULA TU BARRIO**

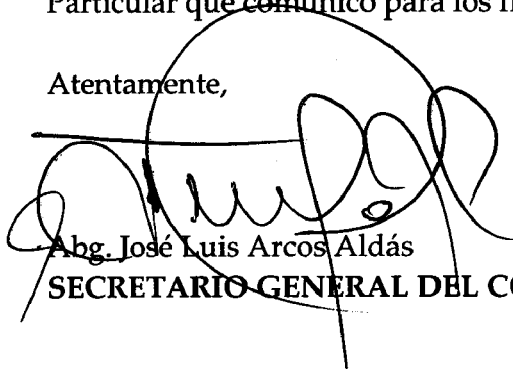
Presente

De mis consideraciones:

Adjunto al presente, sírvase encontrar copia certificada de la **ORDENANZA No. 085**, sancionada el 22 de junio de 2011, que aprueba la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo denominada Asociación de Vivienda Nueva Vida.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

  
Abg. José Luis Arcos Aldás

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

XAS.  
2011-07-01



ORDENANZA No.

0085

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-005, de 24 de enero de 2011, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

#### CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República en el artículo 30 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,** la Constitución de la República en el artículo 31 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,** la Constitución de la República en su artículo 240 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,** la Constitución de la República, artículo 264, numeral 1 manifiesta que: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: 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 la Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, instituye como 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 No.

0085

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

- Que,** el artículo 57 literales a), x) y z) del mismo Código, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: "a) En 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 2, numeral 1 de la ley del 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 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 No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,
- Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, conformada por las siguientes instituciones y órganos: Administración Zonal de La Delicia, Unidad Regula Tu Barrio, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Jefatura de Obras Públicas de la Administración Zonal Calderón,



ORDENANZA No.

0085

emitió el Informe Técnico UERB-AZCA-005-2010, de fecha 8 de diciembre del 2010, para que se autorice la Aprobación de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo denominada Asociación de Vivienda Nueva Vida.

**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; 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 DENOMINADA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA  
NUEVA VIDA**

**Artículo 1.- DE LOS PLANOS Y DOCUMENTOS PRESENTADOS.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de la Asociación de Vivienda Nueva Vida, 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.

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

Zonificación actual:	12 (A604i-60)
Lote Mínimo:	600 m <sup>2</sup>
Forma Ocupación del Suelo:	(A) Aislada
Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano



ORDENANZA No.

0085

Uso principal:	(I3) Industrial alto impacto
Número de Lotes:	25
Área Útil de Lotes:	2.796,79 m <sup>2</sup>
Área de Vías y Pasajes:	1.466,76 m <sup>2</sup>
Área Comunal y equipamiento comunal:	427,39 m <sup>2</sup>
Área Total de Predio (lev.topog):	4.690,94 m <sup>2</sup>
Área Total de Predio (Escrit.):	4.780,00 m <sup>2</sup>
Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):	89,06 m <sup>2</sup>

Número de lotes 25, signados del uno (1) al veinte y cinco (25), cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio.

Los lotes No. 4 y 20 constan en el plano a nombre de La Asociación de Vivienda Nueva Vida. El tratamiento o destino que se les dé a los mismos, está regido en los estatutos vigentes de esta organización social debidamente reconocida.

**Artículo 3.- ZONIFICACIÓN DE LOS NUEVOS LOTES.-** La zonificación que rige para el asentamiento humano, denominado Asociación de Vivienda Nueva Vida, es: D9 (D102-80) con Uso de Suelo (R1) Residencial baja 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 de interés social progresivo de 16 años de antigüedad y con una consolidación y construcciones levantadas en un 76% respecto al total de los lotes.

**Artículo 4.- DEL ÁREA VERDE Y ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.-** Los copropietarios del predio fraccionado, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, la superficie de cuatrocientos veinte y siete metros cuadrados con treinta y nueve centímetros cuadrados (427,39 m<sup>2</sup>) que corresponde al 15.28% del área útil de los lotes distribuidos de la siguiente manera:

**Área Verde: 1**

<b>Norte:</b>	Propiedad privada, longitud 24,84 m
<b>Sur-Este:</b>	Pasaje C, longitud 40,30 m
<b>Oeste:</b>	Lote 17 longitud 9,95 m, Lote 18 longitud 9,79 m, Lote 19 longitud 9,51 m



ORDENANZA No.

0085

**Superficie:** 243,18 m<sup>2</sup>

**Área Verde 2:**

**Nor-Oeste:** Pasaje D, longitud, 21,83 m

**Sur:** Calle de las Avellanas, longitud, 19,52 m

**Este:** Propiedad privada, longitud, 9,41 m

**Superficie:** 91,85 m<sup>2</sup>

**Equipamiento 1:**

**Nor-Oeste:** Pasaje C, longitud, 19,52 m

**Sur:** Lote 20, longitud, 5,92 m, Lote 21 longitud 9,85 m

**Este:** Lote 25, longitud, 11,98 m

**Superficie:** 92,36 m<sup>2</sup>

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho de interés social y desarrollo progresivo de hace más de 16 años y con un 76% de consolidación de viviendas, conforme el plano adjunto, y por encontrarse todos los lotes del predio que conforman la urbanización en posesión de todos los copropietarios de mismo, éstos entregan al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de área verde y equipamiento comunal, el 15.28% de área útil urbanizable del terreno y que corresponde a cuatrocientos veinte y siete metros cuadrados con treinta y nueve centímetros cuadrados (427,39 m<sup>2</sup>).

**Artículo 5.- ESPECIFICACIONES DEL ÁREA VERDE Y ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.-** Las obras a ejecutarse dentro del área comunal son: cancha de uso múltiple, casa comunal, juegos infantiles, caminerías, áreas verdes encespedas 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 informal de 16 años de existencia, con una consolidación y construcciones levantadas en un 76%, el mismo que se encuentra ejecutando obras



ORDENANZA No.

0085

de infraestructura, como energía eléctrica, casa comunal, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano que se aprueba. En la actualidad los pasajes son variables:

**Pasaje A:** 6,33 m;

**Pasaje B:** variable de 5,90 m a 6,28 m;

**Pasaje C** variable: 8,00 m a 9,37m; y,

**Pasaje D:** 9,00 m.

**Artículo 7.- DE LAS OBRAS A EJECUTARSE.-** Las obras a ejecutarse en la urbanización son las siguientes: trabajo vial, conformación sub-rasante, sub-base, adoquinado, aceras, bordillos, 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	provisional
Alcantarillado	0%
Agua Potable	100%
Bordillos	60%
Vías	0 %
Aceras	0 %

**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 ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentadas por los copropietarios del predio que se fracciona, plazo que será contado 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 Zona La Delicia 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 Zonal La Delicia, de manera semestral. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.





ORDENANZA No. 0085

**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 fraccionado, pagarán a la Municipalidad en calidad de 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 copropietarios 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 lotes de la urbanización de interés Social de Desarrollo Progresivo denominado Asociación de Vivienda Vida Nueva, quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá 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.-** La Asociación de Vivienda Nueva Vida cancelará 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.-** El Comité Pro Mejoras de la Asociación de Vivienda Nueva Vida se compromete en el plazo de sesenta días, contados a partir de la fecha de sanción de la Ordenanza, a protocolizarla ante 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



ORDENANZA No.

0085


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

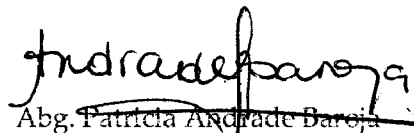
**Artículo 14.- DE LA ENTREGA DE ESCRITURAS INDIVIDUALES.-** El Comité Pro Mejoras de la Asociación de Vivienda Nueva Vida, deberá obtener las respectivas escrituras individuales a favor de los poseionarios cuyos nombres se encuentran detallados en el cuadro de beneficiarios constantes en el plano del 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, 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 No. 0085

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 de febrero y 17 de febrero del 2011.- Quito, a 15 de junio de 2011.

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Quito, 22 JUN 2011

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guadarrama  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera,  
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 21 JUN 2011  
.- Distrito Metropolitano de Quito 23 JUN 2011

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO