



EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2010-556, de 18 de octubre de 2010, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; y,

CONSIDERANDO:

- 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, el numeral 1 del artículo 264 de la norma ibidem, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece la de 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, los literales a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, refiriéndose a las atribuciones del Concejo Metropolitano, en su orden establecen: *"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; y x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso de suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra"*;
- Que, el artículo 322 del mismo código establece el procedimiento para la emisión de ordenanzas;
- 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 control sobre el mismo, de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito;



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0004

Que, la decisión, mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, le corresponde especialmente al Concejo Metropolitano, conforme lo establecido en el artículo 8 numeral 1 ibídem; y,

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, en atención a los Procedimientos para la Regularización de la Ocupación Informal de Suelo, contenidos en la Resolución Administrativa No. A 070 de 7 de agosto de 2001, conformada por la Secretaría de Ordenamiento Territorial, Hábitat y Vivienda, Procuraduría Metropolitana y la Dirección Metropolitana de Catastro, emitió el Informe Técnico Legal Favorable No. 347 de 31 de mayo del 2010, para que se autorice la Aprobación de la Ordenanza de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo a favor de los copropietarios de los inmuebles en los que se encuentra asentado el Barrio El Blanqueado La Balvina.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; 57, literales a) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 2 numeral 1 y 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito;

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE  
DESARROLLO PROGRESIVO A FAVOR DE LOS COPROPIETARIOS DE LOS  
INMUEBLES EN LOS QUE SE ENCUENTRA ASENTADO EL BARRIO EL  
BLANQUEADO LA BALVINA.**

**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 inmuebles en los que se encuentra asentado el Barrio El Blanqueado La Balvina, 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 planos, datos, documentos o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad de los dirigentes de la organización social.



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0004

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano que se aprueba, y que forma parte de esta Ordenanza, siendo en el futuro indivisibles.

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

Zonificación actual:	D5 (D304-80)
Lote Mínimo:	300.00 m <sup>2</sup>
Formas de Ocupación:	sobre línea de fábrica
Usos del suelo:	R3, (Residencia alta densidad)
Número de Lotes:	139
Área útil de Lotes:	29778.57 m <sup>2</sup> (no computable)
Área de faja de protección de quebrada	462.18 m <sup>2</sup> (no computable)
Área de lotes	30240.75 m <sup>2</sup>
Área de vías y pasajes:	5637.72 m <sup>2</sup>
Área Verde y áreas de equipamiento comunal:	785.10 m <sup>2</sup> (2.63% del área útil)
Área de afectación por vías:	267.21 m <sup>2</sup> (0.71% del área total)
Área de afectación por colector:	329.19 m <sup>2</sup> (0.87% del área total)
Área total del terreno:	37259.97 m <sup>2</sup>
Consolidación de edificación:	75 %

**Artículo 3.- ZONIFICACIÓN DE LOS NUEVOS LOTES.-** Se mantiene la zonificación de D5 (D304-80), lote mínimo 300.00m<sup>2</sup>, sobre línea de fábrica R3 Residencial alta densidad. Los lotes de menor área se legalizan por excepción por tratarse de un asentamiento de hecho; de conformidad con el plano adjunto, que forma parte de esta Ordenanza.

**Artículo 4.- DE LAS ÁREAS VERDES, ÁREAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL Y FAJAS DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA Y COLECTOR.-** Los copropietarios de los inmuebles en los que se encuentra asentado el Barrio El Blanqueado La Balvina, por intermedio de su apoderado, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la superficie de setecientos ochenta y cinco metros cuadrados con diez décimetros cuadrados: (785.10m<sup>2</sup>); equivalente al 2,63% del área útil del terreno, distribuidos de la siguiente manera:

**ÁREAS VERDES**

**Área Verde N° 1**

Ubicación: Entre lote 125, propiedad particular, área de equipamiento comunal y calle la Balvina  
Superficie: 442.43 m<sup>2</sup>



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0004

Linderos:

Norte: calle La Balvina	longitud 7.44 m
Sur: lote 125	longitud 15.27 m
Este: calle La Balvina	longitud 27.64 m
Oeste: área comunal y propiedad particular	longitud 34.87 m

**ÁREAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL**

**Área de Equipamiento Comunal N° 1**

Ubicación: Entre propiedad particular, área verde, lotes 124 y 125.  
Superficie: 342.67 m<sup>2</sup>

Linderos:

Norte: propiedad particular	longitud 17.51 m
Sur: lotes 124, 125	longitud 19.40 m
Este: área verde	longitud 18.57 m
Oeste: propiedad particular	longitud 18,67 m

Por tratarse de un asentamiento informal del suelo desde hace más de cuarenta 40 años, por encontrarse el 100% de los lotes de terreno que conforman el barrio en posesión de los moradores y con una consolidación en construcciones del 75%, por estar consolidadas las vías y pasajes del barrio, los copropietarios de los inmuebles en los que se encuentra asentado el Barrio El Blanqueado La Balvina, por intermedio de su apoderado, compensarán en dinero al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el porcentaje faltante que está sujeto a entregar como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, que es el 10.37% del área útil urbanizable del terreno y que corresponde a tres mil ochenta y seis metros cuadrados con once décimos cuadrados (3,086.11m<sup>2</sup>), de conformidad con el Artículo 44 literal B de la Ordenanza Metropolitana No. 0255 y de acuerdo al avalúo que determine la Dirección Metropolitana de Catastro.

**FAJA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA:**

Ubicación: Al este del barrio, entre propiedades particulares, lotes 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, Av. Guayanay Ñan, y faja de protección del colector.  
Superficie: 462.18 m<sup>2</sup>

Linderos:

Norte: propiedad particular	longitud 5.01 m
-----------------------------	-----------------



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0004

Sur: Av. Guayanay Ñan	longitud 6.02 m
Este: faja de protección del colector	longitud 109.14 m
Oeste: lotes 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139 y propiedades particulares	longitud 90.97 m

**FAJA DE PROTECCIÓN DEL COLECTOR:**

Ubicación: Al este del barrio, entre propiedades particulares, lotes 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, Av. Guayanay Ñan, y colector.

Superficie: 329.19 m<sup>2</sup>

Linderos:

Norte: colector	longitud 3.00 m
Sur: Av. Guayanay Ñan	longitud 3.00 m
Este: eje del colector	longitud 110.06 m
Oeste: lotes 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139 y propiedades particulares	longitud 110,06 m

El colector tiene un ancho de 6m, 3m a cada lado medido desde el eje, y se halla en propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 5.- DE LAS OBRAS A EJECUTARSE EN LAS ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.-**

Las obras a ejecutarse en el área verde son las siguientes.

- Juegos infantiles.
- Encesgado y arborización

Las obras a ejecutarse en el área de equipamiento comunal son las siguientes:

- Casa Comunal

**Artículo 6. DE LAS VIAS.-** La urbanización en su perímetro no contempla un sistema vial de uso público de conformidad con las disposiciones establecidas en el Artículo 41 Capítulo de la Ordenanza Metropolitana No. 0255, publicada en el Registro Oficial 413 de 28 de agosto del 2008), sin embargo por ser un asentamiento informal de más de cuarenta años de existencia y por encontrarse sus vías y pasajes consolidados y ejecutadas las obras de infraestructura básicas, como energía eléctrica, agua potable, y alcantarillado, se aprueban por excepción los pasajes de menos de 1.00m, de 2.00m, 3.00m, 5.00m y de 6.00m y las vías de 8.00m aproximadamente por tratarse de un asentamiento de hecho.



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0004

**Artículo 7.- DE LAS OBRAS A EJECUTARSE.-** Las obras a ejecutarse en la urbanización son las siguientes:

Capa de rodadura  
Áreas verdes y áreas de equipamiento comunales.

**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 dos años (2), contados a partir de la fecha de la sanción de la presente ordenanza. Pagará las contribuciones y mejoras de ley.

**Artículo 9.- DEL CONTROL DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-** La Administración Zonal Quitumbe se responsabiliza del seguimiento para la ejecución de obras hasta su terminación, para lo cual existirá un informe técnico cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para levantar 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 inmuebles en los que se encuentra asentado el Barrio El Blanqueado La Balvina, 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 estableciendo 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 proceder a su cobro, incluso por la vía coactiva.

**Artículo 11. DE LA GARANTÍA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-** Todos los lotes que conforman el Barrio El Blanqueado La Balvina, 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 socios que forma parte integrante de éste expediente.

**Artículo 12. DE LA TASA RETRIBUTIVA.-** Los copropietarios de los inmuebles en los que se encuentra asentado el Barrio El Blanqueado La Balvina, por intermedio de su apoderado, 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



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0004

la ordenanza aprobatoria, previo oficio emitido por la Secretaria de Territorio, Hábitat, y Vivienda, quien determinará los valores basándose en el Cronograma Valorado de Obras presentado junto con los planos aprobatorios y de conformidad con los valores que establezca la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP-Q.

**Artículo 13. DE LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA ORDENANZA.-** Los copropietarios de los inmuebles en los que se encuentra asentado el Barrio El Blanqueado La Balvina, por intermedio de su apoderado, se comprometen en el plazo de noventa días, contados a partir de la fecha de entrega recepción de la copia certificada de la Ordenanza Aprobatoria por parte de la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, 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 al Comisario de la Zona para que inicie las acciones pertinentes.

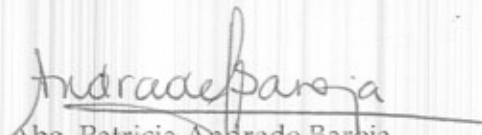
**Artículo 14- DE LA ENTREGA DE ESCRITURAS INDIVIDUALES.-** Los copropietarios de los inmuebles en los que se encuentra asentado el Barrio El Blanqueado La Balvina, por intermedio de su apoderado, deberán entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los posesionarios cuyos nombres se encuentran detallados en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano 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 dirigentes en caso de incumplimiento.

En caso de no hacerlo en el plazo estipulado, el Concejo Metropolitano dejará sin efecto esta autorización y se notificará del particular al Comisario de la Zona, para que inicie las acciones pertinentes.

**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 11 de noviembre de 2010

  
Sr. Jorge Albán  
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0004

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 28 de octubre y 11 de noviembre del dos mil diez.- Quito, a 19 de noviembre del 2010.

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Quito,

08 ENE 2011

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas

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

- Distrito Metropolitano de Quito

08 ENE 2011

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO