



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0027

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-002, de 14 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



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0027

urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de 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 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. 0027

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, conformada por las siguientes instituciones y órganos: Administración Zonal La Delicia, Unidad Regula Tu Barrio, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Subprocuraduría Zonal, Jefatura Zonal de Catastro y la Coordinación de Control y Gestión de la Administración Zonal La Delicia; aprobó el Informe Técnico Legal Favorable N° 001-UERB-AZD-2010, de fecha 16 de agosto de 2010, para que se autorice la Aprobación de la Ordenanza de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo a favor de la Cooperativa de Vivienda "Luchador Eloy Alfaro".

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 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 A FAVOR DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA
"LUCHADOR ELOY ALFARO"**

Artículo 1.- DE LOS PLANOS Y DOCUMENTOS PRESENTADOS.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y la Cooperativa de Vivienda "Luchador Eloy Alfaro", 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 representantes legales de la Cooperativa de Vivienda Luchador Eloy Alfaro.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio siendo en el futuro indivisibles.

**Artículo 2.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.**

Zonificación actual:	D3 (D203-80)
Lote Mínimo:	200.00 m2.
Forma Ocupación del Suelo:	(D) Continua sobre línea
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso principal:	(R3) Residencial Alta Densidad
Número de Lotes:	260
Área Útil de Lotes:	27.293,84 m2.
Área de Vías y Pasajes:	9.783,41 m2.
Área Comunal y equipamiento comunal:	1.362,46 m2.
Área Total de Predio (Lev. Topog):	39.599,34 m2.
Área Total de Predio (Escrit.):	38.385,00 m2.
Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):	1.214,34 m2.

El número total de lotes es de 260, signados del uno (1) al doscientos sesenta (260), 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.

Los lotes signados con los números 144 y 257 constan como terreno en litigio en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano que se aprueba, por lo que se deja a salvo la posibilidad de resolver su situación legal a través de los órganos competentes.

Artículo 3.- ZONIFICACIÓN DE LOS NUEVOS LOTES.- Se mantiene la zonificación del sector: D3 (D203-80); lote mínimo 200,00 m2; forma ocupación del suelo (D) sobre línea de fábrica; clasificación del suelo (SU) Suelo Urbano.

Por excepción se aprueban lotes de de menor extensión por tratarse de un asentamiento humano de hecho de interés social progresivo de 20 años y con una consolidación y construcciones levantadas en un 95% respecto al total de los lotes, se



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0027

0027

respeta los lotes mínimos de acuerdo al fraccionamiento existente y expresado en el plano adjunto.

Artículo 4.- DEL ÁREA VERDE Y ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.- La Cooperativa de Vivienda Luchador Eloy Alfaro transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, en total de 1.362,46 m² que corresponde al 4,99% del área útil de los lotes distribuidos de la siguiente manera:

Área Verde: 1

Norte: Con el Pasaje 2 con 25,21 m de extensión
Sur: Con el Pasaje 1 con 32,68 m de extensión
Este: Con la Calle Principal A con 27,28 m de extensión
Oeste: Con el Pasaje 1 con 32,68 m de extensión

Superficie: 453,40 m²

Equipamiento N° 1:

Norte: Con el Pasaje 5 con 24 m de extensión
Sur: Con el Pasaje 4 con 23,50 m de extensión
Este: Con el lote 63 con 12,75 m de extensión y con el lote 52 con 12,60 m de extensión.
Oeste: Con el Estadio Eloy Alfaro con 25,90 m de extensión

Superficie: 608,70 m²

Equipamiento N° 2:

Norte: Con el lote 114 con 11,91 m de extensión
Sur: Con el Pasaje 2 con 11,76 m de extensión
Este: Con el lote 115 con 8,26 m de extensión
Oeste: Con la Calle Principal A con 8,27 m de extensión

Superficie: 97,85m²



ORDENANZA MUNICIPAL No: 0027

Equipamiento N° 3:

- Norte:** Con el lote 135 con 12,07 m de extensión
Sur: Con el lote 136 con 12,12 m de extensión
Este: Con el lote 139 con 8,38 m de extensión y con el lote 138 con 8,41 m de extensión.
Oeste: Con el Pasaje 11 con 16,72 m de extensión

Superficie: 202,51 m²

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho de interés social y desarrollo progresivo de hace más de 20 años y con un 95% de consolidación de viviendas como se desprende del informe de calificación realizado, se autoriza a la Cooperativa de Vivienda Luchador Eloy Alfaro, a compensar monetariamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo al avalúo que determine la Dirección Metropolitana de Catastro, la diferencia del porcentaje de áreas verdes, que es de 2185.73 m², equivalente al 8.01% del área útil de los predios.

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 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 hecho y con una consolidación y construcciones levantadas en un 95% de más de 20 años de existencia, el mismo que se encuentra ejecutando obras de infraestructura, como energía eléctrica y casa comunal, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano que se aprueba.

En la actualidad los pasajes son variables, de acuerdo al siguiente detalle:

- Pasaje 1:** 6 m;
Pasaje 2: Variable de 4,52m hasta 5,97m;
Pasaje 3: Variable de 5,73m hasta 6,58m;
Pasaje 4: Variable de 5,88m hasta 7,00m;



ORDENANZA MUNICIPAL No. 7

0027

Pasaje 5:	Variable de 5,35m hasta 5,96m;
Pasaje 6:	Variable de 5,90m hasta 6,15m;
Pasaje 7:	Variable de 5,98m hasta 6,50m;
Pasaje 8:	Variable de 4,33m hasta 4,54m;
Pasaje 9:	Variable de 4,70m hasta 4,98m;
Pasaje 10:	Variable de 4,44m hasta 5,08m;
Pasaje 11:	Variable de 4,33m hasta 5,28m;
Pasaje 12:	Variable de 4,54m hasta 5,08m;
Pasaje 13:	Variable de 5,77m hasta 6,96m;
Pasaje 14:	Variable de 3,95m hasta 4,98m;
Pasaje 15:	Variable de 3,79m hasta 3,91m;
Calle Principal A:	Variable de 9,77m hasta 11,53m;
Calle Manuel Ambrosi:	12,15m.

Artículo 7.- DE LAS OBRAS A EJECUTARSE.- Las obras a ejecutarse en la urbanización de interés social progresivo son las siguientes: trabajo vial, conformación subrasante, 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:	95%
Alcantarillado:	95%
Agua Potable:	100%
Bordillos:	45%
Vías:	65 %
Aceras :	45 %

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 cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por la Cooperativa de Vivienda Luchador Eloy Alfaro, contados a partir de la fecha de la



ORDENANZA MUNICIPAL No. "

0027

sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, la Cooperativa de Vivienda Luchador Eloy Alfaro pagará 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 La Delicia, de manera semestral. 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, la Cooperativa de Vivienda Luchador Eloy Alfaro pagará 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 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 lotes que conforman la Cooperativa de Vivienda Luchador Eloy Alfaro, 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 Cooperativa de Vivienda Luchador Eloy Alfaro, 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



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0027

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 EPMOP-Q.

Artículo 13.- DE LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA ORDENANZA.- La Cooperativa de Vivienda Luchador Eloy Alfaro, 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.

Artículo 14.- DE LA ENTREGA DE ESCRITURAS INDIVIDUALES.- La Cooperativa de Vivienda Luchador Eloy Alfaro, deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los poseedores 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.- PROCESOS DE GESTIÓN.- La Administración Zonal La Delicia elaborará el plan de intervención para el mejoramiento barrial.

Artículo 16.- 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



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0027

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 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


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, 02 MAR 2011


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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 02 MAR 2011

EJECÚTESE:


Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0027

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera
Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 02 MAR 2011
.- Distrito Metropolitano de Quito, 02 MAR 2011

Andrade Baroja
Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO