



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0040

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



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0040

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. 0040

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, conformada por las siguientes instituciones y órganos: Administración Zonal Quitumbe, Unidad Regula Tu Barrio, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Subprocuraduría y Jefatura de Catastro de la Administración Zonal Quitumbe, emitió el Informe SO-L-T/Q No. 009 de 12 de Noviembre de 2010, el mismo que contiene los datos técnicos de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza aprobatoria de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del denominado "Barrio Proyecto Sur".

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 REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 3489 QUE APROBÓ LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO DEL DENOMINADO BARRIO PROYECTO SUR.**

**Artículo 1.-** Sustitúyase el artículo 2 por el siguiente:

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

<b>Zonificación actual:</b>	D5 (D304-80)
<b>Lote Mínimo:</b>	300.00 m <sup>2</sup>
<b>Forma Ocupación del Suelo:</b>	(D) Continua sobre línea
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano
<b>Uso principal:</b>	(R3) Residencia de Alta Densidad
<b>Número de Lotes:</b>	106
<b>Área Útil de Lotes:</b>	15.035,72 m <sup>2</sup>
<b>Área de Vías y Pasajes:</b>	4.822,51 m <sup>2</sup>
<b>Área de Protección de Quebrada:</b>	353,98 m <sup>2</sup>



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0040

Área de Afectación Vial:	127,79 m <sup>2</sup>
Área Comunal y equipamiento comunal:	1.572,48 m <sup>2</sup> (10.46% del área útil de lotes)
Área Total de Predio (lev.topog):	21.912,48 m <sup>2</sup>
Área Total de Predio (Escrit.):	23.083,00 m <sup>2</sup>
Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):	1.170,52 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 106, signados del uno (1) al ciento cinco (105), contemplando un lote No. 94A. No se modificó la numeración debido a que los lotes poseen números prediales y claves catastrales individuales, cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio.

Los lotes Nos. 91, 92, 93, 94, 94A y 95 se encuentran parcialmente afectados por la faja de protección de quebrada, y poseen la restricción al uso del suelo de los mismos.

**Artículo 2.-** Sustitúyase el artículo 3 por el siguiente:

**“Artículo 3.- ZONIFICACIÓN DE LOS NUEVOS LOTES.-** Se mantiene la zonificación del sector, que es D5 (D304-80); lote mínimo 300.00 m<sup>2</sup>; forma ocupación del suelo (D) Continua sobre línea; clasificación del suelo (SU) Suelo Urbano.

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 catorce años de antigüedad y con una consolidación y construcciones levantadas en un 93.40% respecto al total de los lotes.”

**Artículo 3.-** Sustitúyase el artículo 4 por el siguiente:

**“Artículo 4.- DEL ÁREA VERDE Y ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.-** Los propietarios de los predios que conforman el barrio Proyecto Sur, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área de 1.572,48 m<sup>2</sup>, que corresponde al 10.46% del área útil de los lotes, distribuidos de la siguiente manera:



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0040

Área Verde: 1

**Superficie:** 660,68 m<sup>2</sup>

**Linderos:**

<b>Norte:</b>	Lote N° 82,	<b>longitud:</b> 12.72 m
	Lote N° 102,	<b>longitud:</b> 10.10 m
<b>Sur:</b>	Lote N° 101,	<b>longitud:</b> 9.95 m
	Pasaje S41C,	<b>longitud:</b> 9.96 m
<b>Este:</b>	Pasaje OE1A,	<b>longitud:</b> 11.98 m
	Lote N° 100,	<b>longitud:</b> 11.95 m
	Lote N° 101,	<b>longitud:</b> 12.35 m
<b>Oeste:</b>	Pasaje OE1B,	<b>longitud:</b> 32.25 m

Área Verde: 2

**Superficie:** 291,01 m<sup>2</sup>

**Linderos:**

<b>Norte:</b>	Lote N° 31,	<b>longitud:</b> 12.00 m
	Lote N° 44,	<b>longitud:</b> 11.90 m
<b>Sur:</b>	Lote N° 29,	<b>longitud:</b> 12.00 m
	Lote N° 46,	<b>longitud:</b> 11.93 m
<b>Este:</b>	Pasaje OE1D,	<b>longitud:</b> 12.22 m
<b>Oeste:</b>	Pasaje OE1E,	<b>longitud:</b> 12.14 m

Área Verde: 3

**Superficie:** 250,80 m<sup>2</sup>

**Linderos:**

<b>Norte:</b>	Lote N° 8,	<b>longitud:</b> 11.96 m
	Lote N° 30,	<b>longitud:</b> 12.00 m
<b>Sur:</b>	Lote N° 11,	<b>longitud:</b> 12.00 m
	Lote N° 28,	<b>longitud:</b> 12.00 m
<b>Este:</b>	Pasaje OE1E,	<b>longitud:</b> 10.45 m



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0040

**Oeste:** Pasaje OE1F, **longitud:** 10.50 m

**Área Verde: 4**

**Superficie:** 38,99 m<sup>2</sup>

**Linderos:**

**Norte:** Pasaje S41C, **longitud:** 2.99 m

**Sur:** Pasaje S42, **longitud:** 2.45 m

**Este:** Lote N° 87, **longitud:** 11.07 m

**Oeste:** Pasaje OE1B, **longitud:** 10.55 m

**Área de Equipamiento N° 1:**

**Superficie:** 331,00 m<sup>2</sup>

**Linderos:**

**Norte:** Lote N° 45, **longitud:** 12.23 m

Lote N° 67, **longitud:** 12.01 m

**Sur:** Lote N° 47, **longitud:** 12.00 m

Lote N° 64, **longitud:** 12.15 m

**Este:** Calle OE1C, **longitud:** 14.00 m

**Oeste:** Pasaje OE1D, **longitud:** 13.92 m

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho de interés social, asentado en el predio desde hace más de catorce años, con un 93.40% de consolidación de viviendas conforme al informe de calificación realizado; se autoriza a los propietarios del fraccionamiento a entregar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de área verde y equipamiento comunal, el 10.46 % de área útil urbanizable del terreno, y que corresponde a 1.572,48 m<sup>2</sup>. El porcentaje faltante es de 381,91 m<sup>2</sup> equivalente al 2.54%, que los propietarios del fraccionamiento se comprometen a compensar monetariamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo al avalúo que determine la Dirección Metropolitana de Catastro.”

**Artículo 4.-** Sustitúyase el artículo 5 por el siguiente:



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0040

**“Artículo 5.- DE LAS VÍAS.-** La urbanización contempla un sistema vial de uso público, pero internamente la trama vial, no se encuentra acorde a lo que establece la normativa vigente, debido a que este es un asentamiento humano irregular de interés social, con una consolidación del 93.40% de más de catorce años de existencia, el mismo que se encuentra con obras de infraestructura ejecutadas como: energía eléctrica, alcantarillado, agua potable, bordillos y aceras, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano que se aprueba.

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

Calle S41:	12.00 m;
Calle S42:	10.00 m;
Calle OE1C:	10.00 m;
Pasaje OE1F:	6.02 m;
Pasaje OE1E:	5.87 m;
Pasaje DE1G:	3.00 m;
Pasaje OE1D:	6.00 m;
Pasaje S41A:	6.23 m;
Pasaje OE1B:	6.00 m;
Pasaje S41C:	6.00 m;
Pasaje OE1A:	5.94 m.”

**Artículo 5.-** Sustitúyase el artículo 6 por el siguiente:

**“Artículo 6.- DE LAS OBRAS A EJECUTARSE.-** Las obras a ejecutarse en la urbanización son las siguientes: Capa asfáltica, 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	100%
Alcantarillado	100%
Agua Potable	100%



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0040

Bordillos	80%
Vías	45 %
Aceras	65 %”

**Artículo 6.-Sustitúyase el artículo 7 por el siguiente:**

**“Artículo 7.- ESPECIFICACIONES DEL ÁREA VERDE Y ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.-** Las obras a ejecutarse dentro del área comunal son: mobiliario urbano, áreas verdes encespadas, juegos infantiles y canchas de uso múltiple”.

**Artículo 7.- Sustitúyase el artículo 8 por el siguiente:**

**“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 cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentadas por los propietarios del fraccionamiento, contados a partir de la fecha de la sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los copropietarios del lote que se fracciona pagarán las contribuciones y mejoras de ley.”

**Artículo 8.-Sustitúyase el artículo 9 por el siguiente:**

**“Artículo 9.- DE LA GARANTÍA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-** Todos los nuevos lotes producto del fraccionamiento y legalización de este asentamiento, 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 9.-Sustitúyase el artículo 10 por el siguiente:**

**“Artículo 10.- DE LOS PLANOS Y DOCUMENTOS PRESENTADOS.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los propietarios del predio denominado Proyecto Sur, ubicado en la parroquia Quitumbe,



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0040

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- 10.- Sustitúyase el artículo 11 por el siguiente:**

“**Artículo 11.- DE LA ENTREGA DE ESCRITURAS INDIVIDUALES.-** Los copropietarios del predio fraccionado y legalizado 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 11.- Sustitúyase el artículo 12 por el siguiente:**

“**Artículo12.- DEL CONTROL DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-** La Administración Zonal Quitumbe, 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 Quitumbe, de manera semestral. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.”



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0040

**Artículo 12.-** Sustitúyase el artículo 13 por el siguiente:

**“Artículo 13.- 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 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 13.-** Sustitúyase el artículo 14 por el siguiente:

**“Artículo 14.- DE LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA ORDENANZA.-** Los copropietarios del predio fraccionado y legalizado 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.-** Incorpórese el siguiente artículo:

**“Artículo 15.- DE LA TASA RETRIBUTIVA.-** Los copropietarios del predio fraccionado y legalizado 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



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0040

aprobatorios y de conformidad con los valores que le proporcione la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP-Q.”

**Artículo 15.- Incorpórese el siguiente artículo:**

“**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 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.

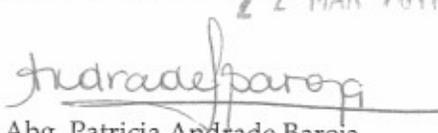
  
Sr. Jorge Albán  
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

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

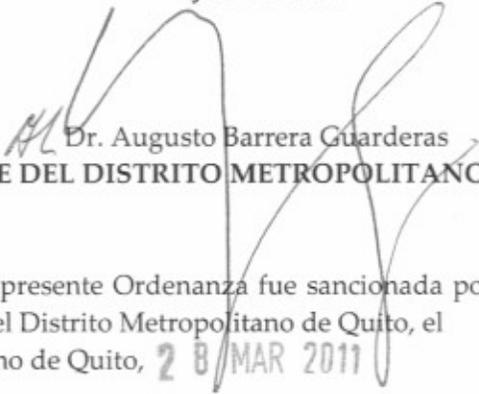
  
Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0040

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