



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0054

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.

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.

0054

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. 0054

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, conformada por las siguientes instituciones y órganos: Administración Zonal Eloy Alfaro, Unidad Regula Tu Barrio, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Subprocuraduría, Jefatura de Catastro y Jefatura de Obras Publicas de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emitió el Informe SO-L-T /EA No. 004 de 27 de agosto de 2010, para que se autorice la Aprobación de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo a favor de la Cooperativa de Vivienda María Eugenia Duran Ballén Villalobos.

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 A FAVOR DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA
MARÍA EUGENIA DURÁN BALLÉN VILLALOBOS**

Artículo 1.- DE LOS PLANOS Y DOCUMENTOS PRESENTADOS.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de la Cooperativa de Vivienda María Eugenia Durán Ballén Villalobos, 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.



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0054

Artículo 2.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.-

Zonificación actual:	D3 (D203-80)
Lote Mínimo:	200.00 m2.
Forma Ocupación del Suelo:	(D) Continua Sobre Línea de fábrica
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Etapas de Incorporación:	Etapas 1 (2006 hasta 2010)
Uso principal:	(R2) Residencial Mediana Densidad.
Número de Lotes:	266
Área Útil de Lotes:	30208.34 m2.
Área de Vías y Pasajes:	12254.70 m2.
Área Verde y Equip. comunal:	1547.32 m2. (5.12% del Área útil de Lotes)
Área Total de Predio (lev.topog):	44010.36 m2.
Área Total de Predio (Escrit.):	43615.91m2
Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):	394.45 m2.

El número total de lotes es de 266, signados del uno (1) al doscientos sesenta y seis (266), 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.

Artículo 3.- ZONIFICACIÓN DE LOS NUEVOS LOTES.- Se mantiene la zonificación del sector que es D3 (D203-80); lote mínimo 200.00 m2; forma ocupación del suelo (D) sobre línea de fábrica; clasificación del suelo (SU) Suelo Urbano; Etapas de Incorporación; Etapas 1 (2006 hasta 2010); Uso principal (R2) Residencial Mediana. En este asentamiento existe un 89.47% de construcciones levantadas, respecto al total de los lotes.

Los lotes de menor área se legalizan por excepción por tratarse de un asentamiento humano de hecho de interés social y desarrollo progresivo de 18 años y con un 89.47% de consolidación de viviendas, conforme el plano adjunto.

Artículo 4.- DEL ÁREA VERDE Y ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.- La Cooperativa de Vivienda María Eugenia Durán Ballén Villalobos, transfiriere al



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0054

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, la superficie de un mil quinientos cuarenta y siete metros cuadrados con treinta y dos centímetros cuadrados (1.547,32 m²) que corresponden al 5.12 % del área útil de lotes, distribuidos de la siguiente manera:

Área Verde: 1

Ubicación: Entre la calle "Atlántico", Calle "Pacífico", Área Comunal, lotes No. 96 y No. 115.

Superficie: 355.96 m².

Linderos:

Norte: Área Comunal, **longitud: 24.10 m**

Sur: Entre lotes No. 96, **longitud: 12.84 m** y lote No. 115, **longitud: 11.26 m**

Este: Calle Atlántico, **longitud: 14.56 m**

Oeste: Calle Pacífico, **longitud: 14.96 m**

Área Verde: 2

Ubicación: Entre la calle "Mediterráneo", Calle "Pacífico", Calle "Atlántico", Área Comunal.

Superficie: 913.94 m².

Linderos:

Norte: Calle Mediterráneo, **longitud: 19.26 m**

Sur: Área Comunal, **longitud: 23.87 m**

Este: Calle Atlántico, **longitud: 35.74 m**

Oeste: Calle Pacífico, **longitud: 35.90 m**

Equipamiento: 1

Ubicación: Entre la calle "Atlántico", Calle "Pacífico", Área Verde 1 y 2.

Superficie: 277.42 m².

Linderos:

Norte: Área verde 2, **longitud: 23.87 m**



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0054

Sur:	Área Verde 1,	longitud: 24.10 m
Este:	Calle Atlántico,	longitud: 11.53 m
Oeste:	Calle Pacífico,	longitud: 11.60 m

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho, de interés social de desarrollo progresivo, de hace más de 18 años y con un 89.47% 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, la Cooperativa de Vivienda María Eugenia Duran Ballén Villalobos, entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de área verde y equipamiento comunal, el 5.12 % de área útil urbanizable del terreno y que corresponde a un mil quinientos cuarenta y siete metros cuadrados con treinta y dos centímetros cuadrados (1.547,32 m²).

El porcentaje faltante, es decir el 4.88 % del área útil urbanizable del terreno, equivalente a un mil cuatrocientos setenta y cuatro con diecisiete centímetros cuadrados (1474.17 m²), será compensado monetariamente por parte de la Cooperativa de Vivienda María Eugenia Duran Ballén Villalobos, al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo al avalúo que determine la Dirección Metropolitana de Catastro.

Artículo 5.- ESPECIFICACIONES DEL ÁREA VERDE Y ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.- La urbanización posee un 100 % en realización de obras de infraestructura y áreas comunales

Artículo 6.- DE LAS VÍAS.- La urbanización contempla un sistema vial de uso público, pero internamente la trama vial no está acorde a la normativa vigente, debido a que este es un asentamiento informal de dieciocho años de existencia, el mismo que se encuentra con obras de infraestructura ejecutadas, como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, bordillos, aceras, adoquinado y red telefónica.

Por ende, los planos han sido modificados para poder cumplir con las dimensiones de las vías establecidas en la normativa vigente. En la actualidad las vías son calles de



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0054

varias dimensiones que varían desde 8.79 m hasta 18.70 m como se estipulan en las planimetrías.

Se considerará el Informe emitido el 16 de Agosto del 2010, por la Jefatura Zonal de Obras Públicas de la Administración Zonal Eloy Alfaro, respecto a los estudios viales realizados en la Cooperativa de Vivienda María Eugenia Durán Ballén Villalobos.

Artículo 7.- DE LAS OBRAS A EJECUTARSE.- La urbanización posee un 100 % en realización de obras de infraestructura y áreas comunales.

Artículo 8.- DE LA TASA RETRIBUTIVA.- La Cooperativa de Vivienda María Eugenia Duran Ballén Villalobos, cancelará la tasa retributiva por servicios administrativos, tasa que será pagada dentro del plazo de sesenta días contados a partir de la fecha de entrega de la ordenanza aprobatoria a los beneficiarios de la presente ordenanza de interés social de desarrollo progresivo, previa la emisión de los títulos de créditos, emitidos por la Dirección Metropolitana Financiera, valor que 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 Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP-Q.

Artículo 9.- DE LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA ORDENANZA.- La Cooperativa de Vivienda María Eugenia Duran Ballén Villalobos se compromete, 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 10.- DE LA ENTREGA DE ESCRITURAS INDIVIDUALES.- La Cooperativa de Vivienda María Eugenia Duran Ballén Villalobos, deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los posesionarios 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



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0054

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.- 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 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, 03 MAY 2011


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



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0054

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 05 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 05 MAY 2011
.- Distrito Metropolitano de Quito, 06 MAY 2011


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO