

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2012-052, de 27 de febrero de 2012, 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 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 agilitar 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;

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 28 de noviembre de 2011 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Quitumbe; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Quitumbe; Unidad Especial Regula Tu Barrio; y, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió el Informe Nº 017 UERB-Q-SOLT-2011, para que se apruebe la Ordenanza del fraccionamiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Barrio Puerta del Sol, a favor de Jaime Vicente Chiliquinga Jami o otros;

el Barrio Puerta del Sol está ubicado en la Parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha. Se asienta sobre los lotes de terreno signados con los números; Trece, Catorce y Quince, con una superficie total de cuarenta y dos mil novecientos metros cuadrados (42.900 m2), el cual fue adquirido de la siguiente manera: 1.- La Sociedad Civil Comercial Inmobiliaria y Lotizadora Santos Pamba S.C.C. mediante escritura de compraventa celebrada el tres de marzo del dos mil seis, ante el Notario Cuarto del cantón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad el veinte y seis de marzo del dos mil siete, dio en venta y perpetua enajenación los lotes de terreno signados con los números: Trece: Superficie total de catorce mil trescientos metros cuadrados (14.300 m2); el 59% del lote numero Catorce: Superficie total de catorce mil trescientos metros cuadrados (14.300 m2); y el lote numero Quince: Superficie total de catorce mil trescientos metros cuadrados (14.300 m2), a favor de los señores Jaime Vicente Chiliquinga y otros. 2.- El señor Jorge Almachi y María Victoria Tumbaco Chuqilla, según escritura de compraventa de derechos y acciones otorgada el quince de diciembre de dos mil cinco, ante el doctor Jaime Aillón Alban, inscrita el veinte y seis de diciembre de dos mil cinco, dieron en venta y perpetua enajenación el 41% de los derechos y acciones restantes del lote número Catorce, a favor del señor Segundo Trujillo Fuertes y Ana Francisca Tamayo Rodríguez;

Que, los linderos de cada lote son los siguientes: Lote de terreno número trece: Norte:
Con lote de terreno doce en parte con una extensión de ciento ochenta y tres



metros cincuenta centímetros; Sur: Con lote de terreno numero catorce en parte en doscientos treinta y ocho metros cincuenta centímetros: y en otra en la extensión de ciento ochenta y un metros; Oriente: Con la quebrada Cornejo en la extensión de treinta y cuatro metros; Occidente: Con propiedad de la Cooperativa Concordia en la extensión de treinta y cuatro metros, tal como reza en los referidos titulo públicos. Superficie: catorce mil trescientos metros cuadrados.- Lote de terreno número catorce: Norte: Con el lote de terreno trece en parte con una extensión de doscientos treinta y dos metros cincuenta centímetros y en otra en extensión de ciento ochenta y un metros; Sur: Con lote de terreno número quince en parte en doscientos cincuenta metros y en otra en la extensión de ciento setenta y cuatro metros; Oriente: Con la quebrada Cornejo en la extensión de treinta metros setenta y cinco centímetros; Occidente: Con propiedad de la Cooperativa la Concordia en la extensión de treinta y tres metros setenta y cinco centímetros tal como reza en los referidos títulos públicos. Superficie: catorce mil trescientos metros cuadrados.- Lote de terreno número quince: Norte: con el lote de terreno catorce en parte con una extensión de doscientos cincuenta metros y en otra en la extensión de ciento setenta y cuatro metros; Sur: Con el lote de terreno número dieciséis, en parte en doscientos sesenta y siete metros cincuenta centímetros y en otra en la extensión de ciento setenta metros; Oriente: Con quebrada Cornejo en la extensión de treinta y tres metros cincuenta centímetros; Occidente: Con la propiedad de la Cooperativa la Concordia en la extensión de treinta y tres metros cincuenta centímetros. Superficie: catorce mil trescientos metros cuadrados; y,

Que, existe una diferencia de área entre la que consta en escrituras públicas y el levantamiento planialtimétrico que se aprueba en esta Ordenanza, sin embargo al revisar los linderos de los lotes de terreno detallados se determina que se trata de los mismos predios.

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 QUE APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DE DESARROLLO URBANÍSTICO, ECONÓMICO Y CULTURAL DEL BARRIO PUERTA DEL SOL, A FAVOR DE JAIME VICENTE **CHILIQUINGA JAMI Y OTROS**

Artículo 1.- Unificación de Lotes: Se unifican los tres lotes descritos en los considerandos de la presente Ordenanza.

Artículo 2.- De los Planos y Documentos Presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras de Desarrollo Urbanístico, Económico y Cultural del Barrio Puerta del Sol, ubicado en la parroquia Guamaní, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto en caso de 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 propietarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio, el cual forma parte integrante de esta Ordenanza, siendo en el futuro indivisibles.

Artículo 2.- Especificaciones Técnicas.-

Zonificación actual:

Z(ZC)Lote Mínimo: $0 \, \text{m}^2$

Forma Ocupación del Suelo: (Z)

Clasificación del Suelo: (SNU) Suelo no Urbanizable

Uso principal: (Z) Área de promoción

Número de Lotes: 108

Área Útil de Lotes: 27.352,37 m²



Area de Vías y Pasajes:

9.532,79 m2

Área Comunal y equipamiento comunal: 4.785,32 m2 (17,50% del área útil de lotes)

Area de protección de Quebrada:

1.916,27 m²

Area de protección de talud:

1.144,04 m2

Área Total de Predio (Lev. Topog):

44.730,79 m2

Area Total de Predio (Escrit.):

42.900,00 m2

Diferencia (Lev. Topog. - Escrit.):

1.830,79 m2

El número total de lotes es de 108, signados del uno (1) al ciento ocho (108), cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio, plano que forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 3.- Zonificación de los Nuevos Lotes.- Se asigna la zonificación: D3 (D203-80), Lote Mínimo: 200.00 m2, Sobre línea de fábrica, Suelo Urbano, Etapa 1, (R2) Residencial Mediana 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 y Consolidado de más de 14 años y con una consolidación y construcciones levantadas en un 53,70% respecto al total de lotes.

El lote No. 108 será en el futuro indivisible.

Artículo 4.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.- Los copropietarios de los predios donde se asienta el Comité Pro Mejoras de Desarrollo Urbanístico, Económico y Cultural del Barrio Puerta del Sol, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 4.785,32 m2, que corresponde al 15,86% del área útil de los lotes, distribuida de la siguiente manera:

Área Verde: 1

Superficie:

106,02 m²

Norte:

Lote Nº 96

longitud 22,43 m

Sur:

Faja de protección de talud

longitud 23,32 m



0250

Este:

Curva de retorno Calle "D"

Oeste: Propiedad Particular

longitud 4,17 m longitud 9,78 m

Área Verde: 2

Superficie:

134,68 m2

Norte:

Lote Nº 95

Sur: Este:

Oeste:

Faja de protección de talud Curva de retorno Calle "C"

Lote Nº 108

longitud 18,89 m longitud 8,76 m

longitud 8,31 m

longitud 25,17 m

Área Verde: 3

Superficie:

1.872,39 m2

Norte:

Borde de talud

Faja de protección de quebrada

Sur: Este: Oeste:

Lote Nº 108

Propiedad Particular

longitud 38,55 m longitud 50,95 m

longitud 40,10 m

longitud 59,48 m

Área Verde: 4

Superficie:

1.611,04 m²

Norte:

Borde de talud

Sur:

Faja de protección de quebrada

Este:

Propiedad particular

Oeste:

Lote Nº 108

longitud 37,31 m longitud 40,43 m

longitud 33,61 m longitud 49,71 m

<u>Área Verde: 5</u>

Superficie:

1.061,19 m2

Norte:

Pasa je "A"

longitud 41,05 m

Sur:

Lote Nº 64 en 10,21 m.; Lote Nº 65 en

10,27 m.; Lote Nº 66 en 10,27 m.;

Lote Nº 67 en 10,34 m.

Este: Oeste: Calle "A"

Calle "B"

longitud 41,09 m

longitud 25,85 m

longitud 25,87 m



Se considera como área verde adicional el área ubicada en la faja de protección de quebrada, la cual se transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y se encuentra conformada de la siguiente manera:

Área Verde Adicional: 1

Superficie:

269,55 m²

Norte:

Área Verde № 1

longitud 23,32 m

Sur:

Borde de talud

longitud 38,55 m

Este:

Curva de retorno calle "D"

longitud 19,13 m

Oeste:

Propiedad Particular

longitud 12,66 m

Área Verde Adicional: 2

Superficie:

211,90 m2

Norte:

Área Verde Nº 2 en 18,89 m.; curva de

retorno Calle "C" en 32,17 m.

longitud 51,06 m

Sur:

Borde de talud

longitud 37,31 m

Este:

Propiedad Particular

longitud 9,37 m

Oeste:

Faja de protección de talud del lote Nº 108 longitud 10,32 m

Área Verde Adicional: 3

Superficie:

802,76 m2

Norte:

Área Verde Nº 3

longitud 50,95 m

Sur:

Borde superior de quebrada Faja de protección de quebrada longitud 53,13 m

Este:

del lote Nº 108

longitud 20,30 m

Oeste:

Propiedad Particular

longitud 15,65 m

Área Verde Adicional: 4

Superficie:

614,99 m2



0250

Norte:

Área Verde Nº 4

longitud 40,43 m

Sur:

Borde superior de quebrada

longitud 41,17 m

Este:

Propiedad Particular

longitud 16,78 m

Oeste:

Faja de protección de talud del lote N^{o} 108 longitud 15,08 m

Artículo 5.- Especificaciones del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.- Las obras a ejecutarse dentro del área comunal son: juegos infantiles, áreas verdes encespadas y arborizadas.

Artículo 6.- De las Vías.- La urbanización contempla un sistema vial de uso público, y debido a que este es un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de más de catorce años de existencia, con 53,70% de consolidación de viviendas, el mismo que se encuentra con obras de infraestructura en ejecución, los anchos viales se sujetarán al plano que se aprueba.

Las vías que se aprueban son las siguientes:

Calle "A":

10.00 m;

Calle "B":

10.00 m;

Calle "C":

9.00 m;

Calle "D":

9.00 m; $7.55 \, \mathrm{m};$

Pasaje "A":

8.00 m;

Pasaje "B": Calle "Camilo Orejuela":

12.00 m; y,

Calle "César Amable Viera":

12.00 m, según forma en el plano.

Los radios de curvatura en lotes esquineros son de 3,00 m.

Artículo 7.- De las Obras a Ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes:

Adoquinado

100 %

Bordillos

100 %

Aceras

100 %

Alcantarillado

100 %



Agua Potable

100 %

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 6 años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios de los predios donde se asientan el Comité Pro Mejoras de Desarrollo Urbanístico, Económico y Cultural del Barrio Puerta del Sol, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los copropietarios del predio fraccionado pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Artículo 9.- Del Control y Ejecución de las Obras.- La Administración Zonal Quitumbe realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual el Departamento de Fiscalización y el Departamento de Obras Públicas emitirán un informe técnico 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, los copropietarios de los predios donde se asientan el Comité Pro Mejoras de Desarrollo Urbanístico, Económico y Cultural del Barrio Puerta del Sol, 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 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 de Ejecución de las Obras.- Los lotes producto del presente fraccionamiento 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 que consta en el plano adjunto a esta Ordenanza.

Artículo 12.- De la Protocolización de la Ordenanza.- Los copropietarios de los predios donde se asienta el Comité Pro Mejoras de Desarrollo Urbanístico, Económico y Cultural del Barrio Puerta del Sol, se comprometen en el plazo de ciento veinte (120) días, contados a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza, a protocolizarla ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes; caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente Ordenanza, notificándose del particular al Comisario de la Zona para que inicie las acciones pertinentes.

Artículo 13.- De la Entrega de las Escrituras Individuales.- Los copropietarios de los predios donde se asienta el Comité Pro Mejoras de Desarrollo Urbanístico, Económico y Cultural del Barrio Puerta del Sol entregarán las respectivas escrituras individuales a favor de todos los propietarios, de acuerdo al cuadro de beneficiarios que consta en el plano 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 Distrito Metropolitano de Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los propietarios y dirigentes en caso de incumplimiento.

En caso de producirse transferencias de dominio previo a la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, estas serán avalizadas con el certificado de ventas conferido por el Registrador de la Propiedad.

Artículo 14.- 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 el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá 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 15 de marzo de 2012.

Primer Vicepres dente del Concejo Metropolitano de Quito Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. Patricia Andrade Baroja

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 1 y 15 de marzo de dos mil doce.- Quito, 1 8 MAY 2012

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 1 8 MAY 2012

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 .- Distrito Metropolitano de Quito, 1 8 MAY 2012

Abg. Patricia Andrede Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC