



ORDENANZA No. 0128

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-328, de 25 de julio 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 No. 0128

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 No.

**0128**

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 31 de mayo de 2011 en la Administración Zonal de Tumbaco, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Tumbaco; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Tumbaco; Unidad Especial Regula Tu Barrio; y, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; aprobó el Informe, aprobó el Informe Técnico Legal No. 003-UERB-OC-SOLT-2011, de 31 de mayo de 2011, para que se apruebe la Ordenanza de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio Las Marías.

**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 LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO DEL BARRIO LAS MARÍAS**

**Artículo 1.- De los Planos y Documentos Presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los poseedores del predio que se fracciona, ubicado en la parroquia de Tumbaco, 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 del propietario 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.



ORDENANZA No.

0128

**Artículo 2.- Especificaciones Técnicas.-**

<b>Zonificación actual:</b>	D3 (D203-80)
<b>Lote Mínimo:</b>	200,00 m2
<b>Forma Ocupación del Suelo:</b>	(D) Continua sobre línea
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano
<b>Uso principal:</b>	(R2) Residencia mediana densidad
<b>Número de Lotes:</b>	251
<b>Área Útil de Lotes:</b>	62.471,14 m2
<b>Área de Vías y Pasajes:</b>	19.047,86 m2
<b>Área Comunal y equipamiento comunal:</b>	4.700,97 m2
<b>Área Total de Predio (lev.topog):</b>	87.989,18 m2
<b>Área Total de Predio (Escrit.):</b>	89.214,00 m2
<b>Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):</b>	1.224,82 m2

El número total de lotes es de 251, signados del uno (1) al cincuenta (251), 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) continua sobre línea; clasificación del suelo (SU) Suelo Urbano; Uso Principal del Suelo (R2) Residencia media densidad.

Por excepción se aprueban lotes de menor extensión de acuerdo al plano y cuadro de áreas adjunto a la presente Ordenanza, por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de quince años de antigüedad y una consolidación de construcciones levantadas en un 98.40% respecto al total de los lotes.

**Artículo 4.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.-** Los poseionarios del predio que se fracciona transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito,



ORDENANZA No. **0128**

como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 4.700,97 m<sup>2</sup>, que corresponde al 7.53% del área útil de los lotes distribuidos de la siguiente manera:

**Área Verde y Comunal 1:**

**Ubicación:** Entre calle D, E, B y C

**Linderos:**

<b>Norte:</b>	Calle D	<b>longitud:</b> 49.50 m
<b>Sur:</b>	Calle E	<b>longitud:</b> 49.10 m
<b>Este:</b>	Calle B	<b>longitud:</b> 96.00 m
<b>Oeste:</b>	Calle C	<b>longitud:</b> 96.00 m

**Superficie:** 4.700,97 m<sup>2</sup>

Se autoriza a los poseesionarios del predio que se fracciona a compensar monetariamente a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el porcentaje faltante de áreas verdes y equipamiento comunal, de 5.47%, equivalente a 3.417,17 m<sup>2</sup>, de conformidad al avalúo que determine la Dirección Metropolitana de Catastro.

**Artículo 5.- Especificaciones del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.-** Las obras a ejecutarse dentro del área comunal son juegos infantiles, cancha de futbol y casa comunal.

**Artículo 6.- De las Vías.-** La Urbanización contempla un sistema vial de uso público, y la trama vial se encuentra en proceso de ejecución de obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano que se aprueba.

**Artículo 7.- De las Obras a Ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en la Urbanización son las siguientes:

Alcantarillado: 20%



ORDENANZA No.

**0128**

Vías: 100%;  
Aceras: 40%; y,  
Bordillos: 30%.

**Artículo 8.- Del Plazo para 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 ocho (8) años, de conformidad con el cronograma de obras presentado por los poseionarios del predio que se fracciona, plazo que correrá a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los poseionarios del predio que se fracciona, pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

**Artículo 9.- Del Control y Ejecución de las Obras.-** La Administración Zonal Tumbaco 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 poseionarios del predio que se fracciona, 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 que conforman la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del barrio Las Marías, 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



ORDENANZA No. **0128**

respectivos beneficiarios, según el listado que consta en el plano adjunto a esta Ordenanza.

**Artículo 12.- De la Protocolización de la Ordenanza.-** Los poseionarios del predio que se fracciona, 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 poseionarios del predio que se fracciona 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.

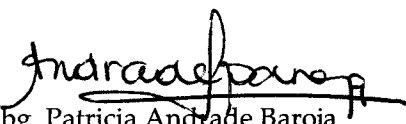
**Disposición Final.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.



ORDENANZA No. **0128**

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 15 de septiembre de 2010.

  
Sr. Jorge Albán  
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

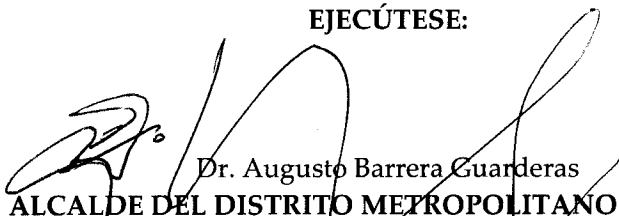
La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 5 y 15 de septiembre de dos mil once.- Quito, **23 SEP 2011**

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **30 SEP 2011**

EJECÚTESE:

  
Dr. Augusto Barrera Guarderas  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

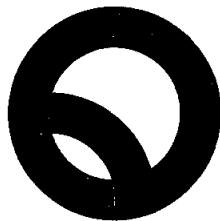
CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **30 SEP 2011**  
.- Distrito Metropolitano de Quito, **30 SEP 2011**

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC





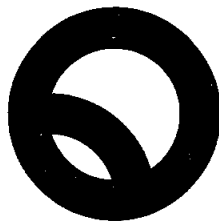
Secretaría  
General del  
Concejo

FE DE ERRATAS No. 0128

## LA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

### CONSIDERANDO:

- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria de 15 de septiembre de 2011, aprobó en segundo debate la Ordenanza No. 128, de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio Las Marías, la misma que fue sancionada por el señor Alcalde del Distrito Metropolitano el 30 de septiembre de 2011;
- Que,** mediante oficio No. UERB-168-2012 de 14 de marzo de 2012, el Ing. Diego Dávila, Director de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, solicita la rectificación de varias Ordenanzas aprobadas por el Concejo Metropolitano, en las cuales constan algunos errores de forma y omisiones de texto, entre esas, la detallada en el párrafo anterior;
- Que,** la Resolución del Concejo Metropolitano No. C723 de 30 de septiembre de 2005, señala que: *"Se faculta a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, previa autorización del señor (a) Presidente (a) de la respectiva comisión, a rectificar los errores de forma en los informes de las comisiones; así como también en las resoluciones y ordenanzas de cualquier índole, sin que pase al Concejo Metropolitano para su aprobación"*;
- Que,** a fin de rectificar los errores deslizados, de conformidad con lo dispuesto en la norma antes citada, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, mediante oficio No. SG 1018 de 26 de marzo de 2012, solicitó a la Presidenta de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, autorice la emisión de la respectiva fe de erratas; y,
- Que,** mediante oficio No. 211-EC de 2 de marzo de 2012, recibido en la Secretaría General del Concejo Metropolitano el 4 de abril del mismo año, la concejala, Eco. Elizabeth



Secretaría  
**General del  
Concejo**

FE DE ERRATAS No. 0128

Cabezas, Presidenta de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, autorizó la emisión de la fe de erratas solicitada.

**En virtud de las consideraciones expuestas y en ejercicio de la facultad que me otorga la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 723 de 30 de septiembre de 2005, se expide la siguiente**

**FE DE ERRATAS**

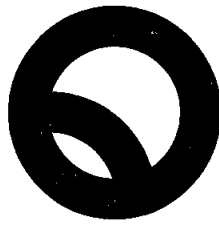
1. Inclúyanse a continuación del último considerando, los siguientes párrafos:

*"Que, mediante escritura pública de compra venta celebrada el 20 de enero de 1977, ante el Notario Público Doctor Ulpiano Gaybor, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 22 de marzo de 1977, el señor Jorge Recalde Fernández Salvador vendió a favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) dos lotes de terreno, identificados con los Nos. 1, de 89.214 m2 y 2, de 8.922 m2, resultando en una superficie total de 98.136 m2;*

*Que, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ha reconocido el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Las Marías, que se asienta en el predio de su propiedad, por lo cual ha realizado las acciones tendientes para proceder a la venta directa de los lotes producto de este fraccionamiento a favor de los legítimos poseionarios, de acuerdo con el listado de poseionarios otorgado por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; y,*

*Que, en los casos de los predios en los que no se haya podido verificar a los poseionarios de los lotes o se encuentren en conflicto con el IESS, estos quedarán a nombre de la Institución hasta que se determine el legítimo poseionario."*

2. Sustitúyase el título de la Ordenanza por el siguiente: *"La Ordenanza del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Barrio Las Marías, a favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)"; y,*



Secretaría  
**General del  
Concejo**

FE DE ERRATAS No. 0128

3. En los artículos 4, 8, 12 y 13, sustitúyase la frase: *“Los poseionarios del predio que se fracciona”* por *“el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social”*.

Dada en el Distrito Metropolitano de Quito, a los diez días del mes de abril de dos mil doce.



Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC