



ORDENANZA No. **139**

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe No. IC-O-2011-417, de 12 de septiembre 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



ORDENANZA No. 139

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 agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el



ORDENANZA No.

139

ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 10 de noviembre de 2010 en la Administración Zonal Eloy Alfaro, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Eloy Alfaro; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Eloy Alfaro; Unidad Especial Regula Tu Barrio; y, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, aprobó el Informe No.SO-L-T/EA No. 008, para que se apruebe la Ordenanza de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo de la Organización Campesina Adjudicataria de Tierras de Reforma Agraria Urauco.

**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 DE LA ORGANIZACIÓN CAMPESINA ADJUDICATARIA DE TIERRAS DE REFORMA AGRARIA URAUCO**

**Artículo 1.- De los Planos y Documentos Presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y dirigentes de la Organización Campesina Adjudicataria de Tierras de Reforma Agraria Urauco, ubicada en la parroquia Lloa, 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.-

<b>Zonificación actual:</b>	A31 (A50000-0) / A1 (A602-50)
<b>Lote Mínimo:</b>	50.000,00 m <sup>2</sup> / 600,00 m <sup>2</sup>
<b>Forma Ocupación del Suelo:</b>	(A) Aislada
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SNU) Suelo No Urbanizable
<b>Uso principal:</b>	(RNNR) Recurso Natural No Renovable / (AR) Agrícola Residencial
<b>Número de Lotes:</b>	112
<b>Área Útil de Lotes:</b>	94.148,98 m <sup>2</sup>
<b>Área de Vías y Pasajes:</b>	22.149,65 m <sup>2</sup>
<b>Área Comunal y equipamiento comunal:</b>	16.214,11 m <sup>2</sup> (17.22 % del área útil de lotes)
<b>Área Total de Predio (lev.topog):</b>	132.512,74 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 112, signados del uno (1) al ciento doce (112), 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 mantiene la zonificación del sector para los nuevos lotes que es A1 (A602-50); lote mínimo 600 m<sup>2</sup>; forma ocupación del suelo (A) Aislada; clasificación del suelo: (SNU) Suelo No Urbanizable.

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 cuarenta y cuatro años de antigüedad, con una consolidación y construcciones levantadas en un 30,30 % respecto al total de los lotes.



El área restante que no es producto de éste fraccionamiento, mantendrá la zonificación establecida en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente.

**Artículo 4.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.-** La Organización Campesina Adjudicataria de Tierras de Reforma Agraria Urauco, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un total de 16.214,11 m<sup>2</sup>, que corresponde al 17.22 % del área útil de los lotes, distribuidos de la siguiente manera:

**Área Verde: 1**

<b>Superficie:</b>	4.098,61 m <sup>2</sup>	
<b>Norte:</b>	Calle "A";	longitud 42,04 m
<b>Sur:</b>	Calle Principal;	longitud 50,55 m
<b>Este:</b>	Lotes N°52 y N°64;	longitud 89,63 m
<b>Oeste:</b>	Calle "1".	longitud 84,53 m

**Área Verde: 2**

<b>Superficie:</b>	8.237,50 m <sup>2</sup>	
<b>Norte:</b>	Calle Principal;	longitud 90,18 m
<b>Sur:</b>	Lotes N° 36, N° 37, N° 38 y N° 39;	longitud 102,12 m
<b>Este:</b>	Calle de los Estadios;	longitud 90,97 m
<b>Oeste:</b>	Lotes N°32, N°33 y N°35.	longitud 88,54 m

**Área Verde: 3**

<b>Superficie:</b>	2.425,20 m <sup>2</sup>	
<b>Norte:</b>	Lote N° 51;	longitud 50,55 m
<b>Sur:</b>	Calle Plaza;	longitud 26,76 m
<b>Este:</b>	Calle Plaza y Lote N° 44;	longitud 103,70 m
<b>Oeste:</b>	Calle de los Estadios.	longitud 74,45 m

**Área Verde: 4**

<b>Superficie:</b>	924,70 m <sup>2</sup>	
<b>Norte:</b>	Calle Plaza,	longitud 37,43 m
<b>Sur:</b>	Calle "C",	longitud 40,77 m



ORDENANZA No. **139**

**Este:** Lote N° 41, longitud 17,78 m  
**Oeste:** Calle de los Estadios, longitud 38,00 m

**Área Verde: 5**

**Superficie:** 105,60 m<sup>2</sup>  
**Norte:** Calle "A"; longitud 11,99 m  
**Sur:** Calle Principal; longitud 14,81 m  
**Este:** Calles "A" y Calle Principal; longitud 4,70 m  
**Oeste:** Lote N° 57. longitud 12,81 m

**Área Verde: 6**

**Superficie:** 422,50 m<sup>2</sup>  
**Norte:** Lote N° 153; longitud 19,25 m  
**Sur:** Calle "A"; longitud 22,09 m  
**Este:** Calle "1"; longitud 17,50 m  
**Oeste:** Lote N° 102. longitud 24,79 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, cancha de fútbol encespada, mobiliario urbano y casa comunal.

**Artículo 6.- 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 30,30% de más de cuarenta y cuatro años de existencia, el mismo que se encuentra con obras de infraestructura ejecutadas como: energía eléctrica, alcantarillado, agua, bordillos y adoquinado, razón por la cual los anchos viales se aprueban de acuerdo al plano adjunto.

En la actualidad las vías son las siguientes:

Calle "A": 8.00 m;  
Calle Principal: 10.00 m;  
Calle "C": 10.00 m;



ORDENANZA No. 139

Calle "2": 10.00 m;  
Calle de Los Estadios: 10.00 m;  
Calle Plaza: 8.00 m;  
Calle "3": 8.00 m;  
Calle "1": 8.00 m;  
Pasaje "A": 6.00 m (peatonal);  
Pasaje "1": 6.00 m (peatonal).

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

<b>Aceras:</b>	100%
<b>Bordillos:</b>	10%
<b>Adoquinado:</b>	60%

**Artículo 8.- Del Plazo para Ejecución de Obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, es de tres (3) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por la Organización Campesina Adjudicataria de Tierras de Reforma Agraria Urauco, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, la Organización Campesina Adjudicataria de Tierras de Reforma Agraria Urauco pagará las contribuciones especiales y mejoras de ley.

**Artículo 9.- Del Control y Ejecución de las Obras.-** La Administración Zonal Eloy Alfaro 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, la Organización Campesina Adjudicataria de Tierras de Reforma Agraria Urauco pagará a la Municipalidad en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas.



ORDENANZA No. **139**

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 Organización Campesina Adjudicataria de Tierras de Reforma Agraria Urauco, 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 que consta en el plano adjunto a esta Ordenanza.

**Artículo 12.- De la Protocolización de la Ordenanza.-** La Organización Campesina Adjudicataria de Tierras de Reforma Agraria Urauco, se compromete 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.-** La Organización Campesina Adjudicataria de Tierras de Reforma Agraria Urauco entregará 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





139

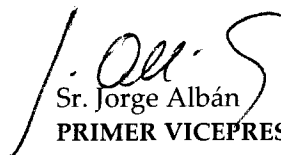
ORDENANZA No.

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, el 27 de octubre 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 13 y 27 de octubre de dos mil once.- Quito, 14 NOV 2011

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. **139**

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **21 NOV 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 **21 NOV 2011**  
.- Distrito Metropolitano de Quito, **21 NOV 2011**

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC