



ORDENANZA No. 0072

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-005, de 24 de enero de 2011, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República en el artículo 30 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,** la Constitución de la República en el artículo 31 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,** la Constitución de la República en su artículo 240 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,** la Constitución de la República, artículo 264, numeral 1 manifiesta que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: 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 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



ORDENANZA No. 0072

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 No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,
- Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, conformada por las siguientes instituciones y órganos: Administración Zonal de Calderón, Unidad Regula Tu Barrio,



ORDENANZA No. 0072

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Jefatura de Obras Públicas de la Administración Zonal Calderón, emitió el Informe Técnico UERB-AZCA-001-2010, de fecha 23 de agosto del 2010, para que se autorice la Aprobación de la Ordenanza de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo denominado Barrio "San Marcos".

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 DENOMINADA BARRIO SAN MARCOS**

Artículo 1.- DE LOS PLANOS Y DOCUMENTOS PRESENTADOS.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y del Comité Pro Mejoras del Barrio "San Marcos", ubicado en la parroquia de Calderón, 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 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 se encuentran determinadas en el plano aprobatorio, el cual forma parte integrante de esta Ordenanza, siendo en el futuro indivisibles.

Artículo 2.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.-

Zonificación actual:	D3 (D203-80)
Lote Mínimo:	200 m ²



ORDENANZA No. 0072

Forma Ocupación del Suelo:	A (Aislada)
Clasificación del Suelo:	Continua sobre línea de fábrica
Etapas de Incorporación:	Etapas 2 (2011 hasta 2015)
Uso principal:	(R1) Residencial Baja Densidad
Número de Lotes:	25
Área Útil de Lotes:	4.880,89 (67.63%)
Área de Vías y Pasajes:	1.687,13 m ² (23.38%)
Área verde y equip. comunal:	439,97 m ²
Área Total de Predio (Lev. Topog.):	7.216,60 m ²
Área Total de Predio (Escrit.):	7.318,58 m ²
Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):	101,98 m ²

El número total de lotes es de 25, signados del uno (1) al veinte y cinco (25), 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 (A) aislada; clasificación del suelo Continua sobre línea de fábrica; uso principal (R1) Residencial Baja Densidad. En este asentamiento humano de interés social de desarrollo progresivo existe un 40% de construcciones levantadas, respecto al total de lotes.

Artículo 4.- DEL ÁREA VERDE Y ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.- El Comité Pro Mejoras del Barrio San Marcos, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, la superficie de cuatrocientos treinta y nueve metros cuadrados con noventa y siete centímetros cuadrados (439,97 m²), que corresponden al 9.01% del área útil de lotes, distribuidos de la siguiente manera:

Área verde: 1 y Equipamiento comunal

Norte:	longitud 32.30 m con calle 1
Sur:	longitud 44.70 m con propiedad particular
Este:	longitud 11.20 m con lote No. 10
Oeste:	longitud 37.30 m con propiedad particular



ORDENANZA No. 0072

Superficie: 439.97 m²

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho de interés social y desarrollo progresivo de hace más de 6 años y con un 40% 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 del mismo, estos entregan al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de área verde y equipamiento comunal, el 3.99% del área útil urbanizable del terreno, que corresponde a ciento noventa y cuatro metros cuadrados con cincuenta y cuatro centímetros cuadrados (194.54 m²).

Artículo 5.- ESPECIFICACIONES DEL ÁREA VERDE Y ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.- Las obras a ejecutarse dentro del área comunal son: cancha de uso múltiple, casa comunal, juegos infantiles, caminerías, áreas verdes encespadas y arborizadas, mobiliario urbano.

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 humano irregular de interés social, con una consolidación y construcciones levantadas en un 40% de más de 6 años de existencia, el mismo que se encuentra ejecutando obras de infraestructura, como energía eléctrica, agua potable y su creciente consolidación, ha sido un gran aporte, por parte de los socios del Comité Pro mejoras del Barrio San Marcos, por tal motivo, se han realizado varias modificaciones a los planos preliminares, incluso varios lotes, se han visto afectados, con tal de cumplir o al menos aproximarse a las dimensiones de las vías que señala la normativa. En la actualidad la vía es de 9.00m de ancho.

Los lotes No.1 y 25 se encuentran afectados por la ampliación de la vía pública a 16m.

Se considerará el Informe No 050- JZTV-2010 emitido el 18 de agosto del 2010, por la Jefatura Zonal de Territorio y Vivienda de la Administración Municipal Zonal Calderón, respecto a los estudios viales realizados en el barrio.

Artículo 7.- DE LAS OBRAS A EJECUTARSE.- Las obras a ejecutarse en la urbanización de interés social de desarrollo progresivo son las siguientes: trabajo vial,



ORDENANZA No.

0072

conformación subrasante, sub-base, adoquinado, aceras, áreas verdes y equipamiento comunal. Las obras ejecutadas en porcentajes son las siguientes:

Obras Civiles:

Vías 60%;

Aceras 50%;

Bordillos 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 seis (6) años, de conformidad al cronograma de las obras presentadas por El Comité Pro Mejoras del Barrio San Marcos, plazo que será contado a partir de la fecha de la sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, El Comité Pro Mejoras del Barrio San Marcos pagará las contribuciones y mejoras de ley.

Artículo 9.- DEL CONTROL DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.- La Administración Zonal de Calderón 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 otro por parte de Obras Públicas de la Administración de Calderón, de manera semestral. Su informe favorable final será indispensable para cancelar 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, el Comité Pro mejoras del Barrio "San Marcos", pagará 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.



ORDENANZA No. 0072

Artículo 11.- DE LA GARANTÍA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.- Todos los lotes de la urbanización de interés social de desarrollo progresivo del Comité Pro mejoras del Barrio "San Marcos", 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 12.- DE LA TASA RETRIBUTIVA.- El Comité Pro mejoras del Barrio "San Marcos" cancelará 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 crédito, 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 Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EMMOP-Q.

Artículo 13.- DE LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA ORDENANZA.- El Comité Pro mejoras del Barrio "San Marcos", se compromete, en el plazo de sesenta días, contados a partir de la fecha de sanción de la Ordenanza, a protocolizarla ante notario público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, con todos sus documentos habilitantes de conformidad con el Art. 210 de de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, caso contrario se recomendará dejar sin efecto esta autorización, notificándose del particular al Comisario de la Zona para que inicie las acciones pertinentes.

Artículo 14.- DE LA ENTREGA DE ESCRITURAS INDIVIDUALES.- El Comité Pro mejoras del Barrio "San Marcos" deberá obtener las respectivas escrituras individuales a favor de los poseedores 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



ORDENANZA No. 0072

certificado de ventas conferido por el Registro de la Propiedad para que surtan los efectos legales pertinentes.

Artículo 15.- 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.

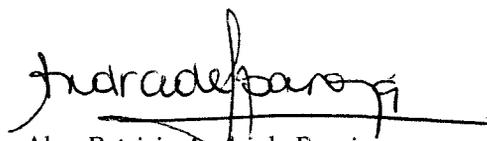
Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 17 de febrero de 2011.


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 3 de febrero y 17 de febrero de 2011.- Quito, a 7 de junio de 2011.


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

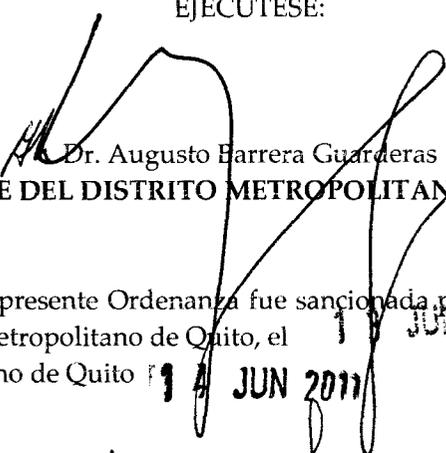


ORDENANZA No. 0072

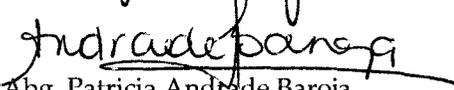
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Quito,

13 JUN 2011

EJECÚTESE:


Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera,
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 13 JUN 2011
.- Distrito Metropolitano de Quito 14 JUN 2011


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