



ORDENANZA No. 0074

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 del Ecuador 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,** 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. 0074

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 será la 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 Calderón, Unidad Regula Tu Barrio, Secretaría de



ORDENANZA No. 0074

Territorio, Hábitat y Vivienda, Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Jefatura de Obras Públicas de la Administración Zonal Calderón, emitió el Informe UERB-AZCA-003-2010 de 10 de noviembre de 2010, para que se autorice la Aprobación de la Ordenanza de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo denominado La Tolita de San Carlos de Calderón.

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 DEL BARRIO LA TOLITA DEL SECTOR SAN
CARLOS DE CALDERÓN**

Artículo 1.- DE LOS PLANOS Y DOCUMENTOS PRESENTADOS.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y los propietarios del predio producto de este fraccionamiento, 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:	200,00 m ²
Forma Ocupación del Suelo:	(D) Continua sobre línea de fábrica



ORDENANZA No. 0074

Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso principal:	(R1) Residencial baja densidad
Número de Lotes:	53
Área Útil de Lotes:	13.666,35 m2
Área de Vías y Pasajes:	3.221,08 m2
Área Verde y equipamiento comunal:	1.411,16 m2
Área Total de Predio (lev.topog):	18.298,59 m2
Área Total de Predio (Escrit.):	17.894,45 m2
Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):	404,14

Número de lotes 53, signados del uno (1) al cincuenta y tres (53), cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio.

Los lotes números 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 21, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 50, 51 y 52 son resultado de una integración voluntaria de lotes, para poder cumplir con el lote mínimo, establecido en la zonificación vigente. Posteriormente los propietarios colindantes deberán solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro correspondiente y los lotes enunciados anteriormente, como resultado de la integración voluntaria de lotes, estarán sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal.

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; Uso principal (R1) Residencial Baja Densidad.

Por excepción se aprueban lotes de menor extensión por tratarse de un asentamiento humano de hecho de interés social progresivo de 7 años y con una consolidación y construcciones levantadas en un 58,49% respecto al total de los lotes, se respeta los lotes mínimos de acuerdo al fraccionamiento existente y expresado en el plano aprobatorio.

Artículo 4.- DEL ÁREA VERDE Y ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.- El Comité Pro Mejoras del Barrio "La Tolita del sector San Carlos de Calderón" transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal un área de 1411,16 m² que corresponde al 10,33 % del área útil de los lotes distribuidos de la siguiente manera:



ORDENANZA No. 0074

Área Verde 1:

Norte: 15,19 m con propiedad particular
Sur: 15,04 m con lote No. 2
Este: 11,06 m con pasaje No. 1
Oeste: 9,00 m con propiedad particular
Superficie: 150,82 m²

Área Verde 2:

Norte: 41,42 m con propiedad particular
Sur: 24,20 m con lote No. 17; 19,85 m con lote No. 25
Este: 21,10 m con pasaje No. 3
Oeste: 15,75 m con calle No. 1; 4,06 m con lote No. 17
Superficie: 805,81 m²

Área verde 3:

Norte: 19,45 m con lote No. 38
Sur: 26,12 m con curva de retorno; 4,54 m con pasaje peatonal No. 6
Este: 33,05 m con pasaje peatonal No. 5
Oeste: 15,96 m con lote No. 36; 7,15 m con lote No. 37
Superficie: 454,53 m²

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho de interés social y desarrollo progresivo de hace más de 7 años y con un 58,49% de consolidación de viviendas, como se desprende del informe de calificación realizado, se autoriza a los propietarios del fraccionamiento a entregar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de área verde y equipamiento comunal, previo la realización del catastro, el 10,33% de área útil urbanizable del terreno y que corresponde a 1411,16 m². El porcentaje faltante es de 2,67%, equivalente a 364,89 m², que los copropietarios del predio que se fracciona se comprometen a compensar monetariamente 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.- Las obras a ejecutarse dentro del área comunal son: juegos infantiles, mobiliario urbano, áreas verdes encepadas y arborizadas.



ORDENANZA No. 0074

Artículo 6.- DE LAS VÍAS.- La urbanización contempla un sistema vial de uso público, pero internamente la trama vial, no se encuentra 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 58,49% de más de 7 años de existencia, el mismo que se encuentra ejecutando obras de infraestructura, como energía eléctrica y casa comunal, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano que se aprueba. En la actualidad, las vías son: **CALLE PRINCIPAL LA TOLITA: 14.00 m, CALLE 1: 9.00 m, PASAJE PEATONAL 1: 6.00 m, PASAJE PEATONAL 2: 6.00 m, PASAJE PEATONAL 3: 6.00 m, PASAJE PEATONAL 4: 6.00 m, PASAJE PEATONAL 5: 6.00 m.**

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

Obras Civiles:

Vías 0%;
Aceras 0%; y,
Bordillos 0%;

Obras de Infraestructura:

Agua Potable 100%;
Alcantarillado 100%; y,
Electricidad 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 ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentadas por los copropietarios del predio que se fracciona, plazo que será contado a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los copropietarios del lote que se fracciona pagarán las contribuciones y mejoras de ley.

Artículo 9.- DEL CONTROL DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.- La Administración Zonal 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



ORDENANZA No. 0074

informes técnicos, uno por parte del departamento de Fiscalización y el otro por parte de Obras Públicas de la Administración Zonal 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, los copropietarios del predio fraccionado pagarán 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.

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 "La Tolita del Sector de San Carlos de Calderón", 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 "La Tolita de San Carlos de Calderón" 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 créditos, emitidos por la Dirección Metropolitana Financiera, valor que se 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 EPMMOP-Q.

Artículo 13.- DE LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA ORDENANZA.- El Comité Pro Mejoras del Barrio "La Tolita de San Carlos de Calderón" se compromete, en el plazo de



ORDENANZA No. 0074

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, 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 14.- DE LA ENTREGA DE ESCRITURAS INDIVIDUALES.- El Comité Pro Mejoras del Barrio "La Tolita de San Carlos de Calderón", deberá obtener las respectivas escrituras individuales a favor de los poseesionarios 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 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.



ORDENANZA No. 0074


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, 7 de junio de 2011.

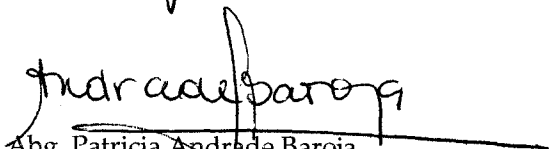

Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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