



ORDENANZA No. **0113**

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-259, de 30 de mayo 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 fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;



ORDENANZA No. **0113**

- 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;
- 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,
- Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, conformada por las siguientes instituciones y órganos: Unidad Regula Tu Barrio, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Jefatura de Obras Públicas de la Administración Zonal Quitumbe, emitió el Informe No. 003 UERB-AZQ-SOLT-2011 de 15 de febrero de 2011, para que se apruebe la Ordenanza del



ORDENANZA No. **0113**

Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado del barrio Barrio Vista Hermosa del Sur.

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 QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO DEL BARRIO VISTA HERMOSA DEL SUR

Artículo 1.- DE LOS PLANOS Y DOCUMENTOS PRESENTADOS.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los propietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Vista Hermosa del Sur, ubicado en la parroquia Quitumbe, 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 los planos, datos o 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
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso principal:	(R2) Residencial Mediana Densidad



ORDENANZA No.

Zonificación actual:	D5 (D304-80)
Lote Mínimo:	300,00 m ²
Forma Ocupación del Suelo:	(D) Continua sobre línea
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso principal:	(M) Múltiple
Número de Lotes:	37
Área Útil de Lotes:	11.054,35 m ²
Área de Vías y Pasajes:	2.227,97 m ²
Área Comunal y equipamiento comunal:	771.89 m ² (6.98 % del área útil de lotes)
Área Total de Predio (lev.topog):	14.054,21 m ²
Área Total de Predio (Escrit.):	14.436,00 m ²
Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):	381.79 m ²

Número de lotes 37, signados del uno (1) al treinta y siete (37), 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) / D5 (D304-80); lote mínimo 200 m² / 300 m²; forma ocupación del suelo (D) Continua sobre línea de fábrica; clasificación del suelo (SU) Suelo Urbano.

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 con veinte años de antigüedad, con una consolidación de construcciones del 37.84% respecto al total de los lotes.

Artículo 4.- DEL ÁREA VERDE Y ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.- Los copropietarios del predio que se fracciona, transfirieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y área de equipamiento comunal, una superficie de setecientos setenta y un metros cuadrados con ochenta y ocho centímetros cuadrados (771.88 m²) que corresponde al 6.98% del área útil de los lotes, distribuidos de la siguiente manera:



ORDENANZA No. **0113**

Área Verde: 1

Superficie:	656,97 m ²	
Norte:	Propiedad Particular	longitud 30.78 m
Sur:	Calle "T"	longitud 28.63 m (incluye longitud desarrollada de curva)
Este:	Lote No. 32	longitud 22.40 m
Oeste:	Lote No. 31	longitud 21.35 m

Área Verde: 2

Superficie:	114.92 m ²	
Norte:	Lote No. 28	longitud 6.97 m
Sur:	Pasaje "2"	longitud 7.71 m (incluye longitud desarrollada de curva)
Este:	Lote No. 19	longitud 17.44 m
Oeste:	Av. Padre Carolo	longitud 15.25 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, mobiliario urbano y cancha de uso múltiple.

Artículo 6.- COMPENSACIÓN DE ÁREAS VERDES.- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de más de veinte años, con un 37,84% de consolidación de viviendas, conforme al 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 el 6,98 % de área útil urbanizable del terreno, correspondiente a 771,89 m².

El área faltante es de 665,18 m², equivalente al 6,02 %, que los copropietarios del fraccionamiento se comprometen a compensar monetariamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo al avalúo que determine la Dirección Metropolitana de Catastro.

Artículo 7.- 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



ORDENANZA No. **0113**

a que este es un asentamiento humano de hecho y consolidado de más de veinte años de existencia, con 37.84 % de consolidación de viviendas; el mismo que se encuentra con obras de infraestructura como la red de energía eléctrica. Por lo tanto, se aprueban las siguientes vías:

Calle "T":	8.08 m
Pasaje "1":	4.00m
Pasaje "2":	6.00m
Escalinata "1":	3.00 m
Escalinata "2":	6.08 m de ancho

Radios de curvatura: 3.00 m

Artículo 8.- DE LAS OBRAS A EJECUTARSE.- Las obras a ejecutarse en la urbanización son las siguientes:

Alcantarillado;
Agua Potable;
Adoquinado;
Bordillos;
Aceras;
Sub-base;
Base;
Escalinatas; y,
Áreas verdes y equipamiento comunal.

Las obras de infraestructura que se encuentran ejecutadas o en proceso de ejecución dentro de la urbanización son las siguientes:

Energía Eléctrica 90%

Artículo 9.- 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 cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los propietarios del fraccionamiento, contados 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.



ORDENANZA No.

0113

Artículo 10.- DEL CONTROL DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.- La Administración Zonal Quitumbe, 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 el otro por parte de Obras Públicas de la Administración Zonal Quitumbe, de manera semestral. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 11.- 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 12.- DE LA GARANTÍA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.- Todos los lotes que conforman el barrio Vista Hermosa del Sur, 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 13.- DE LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA ORDENANZA.- Los copropietarios del predio que se fracciona se comprometen, en el plazo de sesenta 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 dejará sin efecto esta autorización, notificándose del particular a la Comisaría de la Zona para que inicie las acciones pertinentes.



ORDENANZA No. **0113**

Artículo 14.- DE LA ENTREGA DE ESCRITURAS INDIVIDUALES.- Los copropietarios del predio que se fracciona, deberán obtener las respectivas escrituras individuales 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 Distrito Metropolitano de Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los dirigentes 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 Distrito Metropolitano de Quito, estas sean avalizadas con el correspondiente certificado de ventas conferido por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, para que surtan los efectos legales pertinentes.

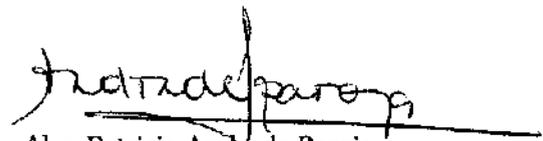
Artículo 15.- POTESTAD DE EJECUCIÓN.- Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria los actos que los obligados no hubieren cumplido, 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 de Quito, el 4 de agosto de 2011.



Sr. Jorge Albán
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



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

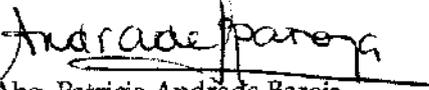


ORDENANZA No. **0113**

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 21 de julio y 4 de agosto de 2011.- Quito,

18 AGO 2011


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **25 AGO 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 **25 AGO 2011**
.- Distrito Metropolitano de Quito, **29 AGO 2011**


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC