ORDENANZA No. 0190

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-496, de 21 de noviembre 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;

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 agilitar 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. 0190

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 31 de agosto de 2011 en la Administración Zonal Calderón, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Calderón; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Calderón; Unidad Especial Regula Tu Barrio; y, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió el Informe Nº 006-UERB-ZC-SOLT-2011, de aprobación de la Ordenanza del fraccionamiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado a favor del Comité Pro Mejoras del Barrio Valle de Marianitas.

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 EL FRACCIONAMIENTO DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO A FAVOR DEL COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO VALLE DE MARIANITAS

Artículo 1.- De los Planos y Documentos Presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, copropietarios y dirigentes del Comité Pro Mejoras del Barrio Valle de Marianitas, ubicado en la parroquia Calderón, 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.-

Zonificación Actual:	D3 (D203-80)
Lote Mínimo:	200,00 m²
Forma Ocupación del Suelo:	(D) Continúa sobre línea
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso principal:	(R2) Residencia mediana densidad
Número de Lotes:	30
Área Útil de Lotes:	4.037,03 m²
Área de Vías y Pasajes:	765,82 m²
Área Verde y de Equipamiento Comunal:	393,46 m² (9.75% del Área Útil de Lotes)
Área de Afectación Vial:	93,86 m²
Área Total de Predio (Lev. Top.):	5.290,17 m²
Área Total de Predio (Escrit.):	5.234,00 m²
Diferencia (Lev. Top.- Escrituras):	56,17 m²

El número total de lotes es de 30, signados del uno (1) al treinta (30), 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 establece la zonificación: D9 (D102-80); lote mínimo 100,00 m² considerando que existen lotes con superficie menor a 200,00 m2; forma ocupación del suelo: (D) Continua sobre línea; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano, (R2) Residencia de mediana densidad.

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 de seis años de antigüedad, con una consolidación de construcciones del 30% respecto al total de los lotes.

Artículo 4.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.- Los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Valle de Marianitas transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 393,46 m2 que corresponde al 9,75 % del área útil de los lotes, distribuidos de la siguiente manera:

Área Verde:

Superficie: 393,46 m²

Linderos:
Norte: Calle 1 en 27,15 m.
Sur: Propiedad particular en 27,28 m.
Este: Lote 20 en 14,03 m.
Oeste: Lote 19 en 14,90 m.

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, asentado en el predio desde hace más de seis años de existencia, con 30% de consolidación de viviendas, conforme al informe de calificación realizado; se autoriza los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Valle de Marianitas, a compensar monetariamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el porcentaje faltante de áreas verdes y de equipamiento comunal, siendo un total de 131,35 m², equivalente al 3,25%, de conformidad al avalúo que determine la Dirección Metropolitana de Catastro.

Los copropietarios cancelarán el valor por este concepto en un plazo de sesenta días, contados a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza, caso contrario se procederá conforme lo establece la normativa vigente.

Artículo 5.- Especificaciones del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.- Las obras a ejecutarse dentro del área comunal son: juegos infantiles, caminerías, áreas verdes encespadas y arborizadas.

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 establecido en la

normativa vigente, debido a que este es un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de más de seis años de existencia, con 30% de consolidación de viviendas, el mismo que se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos de vías y pasajes se sujetarán al plano que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Las vías que se aprueban son las siguientes:

Calle Norte: 12.00m;
Calle Oeste: 12.00m;
Calle Sur: 10.00m;
Calle 1: 8.00m; y,
Pasaje B: 6.00m

Artículo 7.- De las Obras a Ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes:

Bordillos:	100%
Aceras:	100%
Sub-base:	100%
Base:	100%
Adoquinado:	100%
Áreas Verdes:	100%
Energía Eléctrica:	50%
Alcantarillado:	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 3 años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Valle de Marianitas, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los copropietarios pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Artículo 10.- Del Control y Ejecución de las Obras.- La Administración Zonal Calderón 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 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 donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Valle de Marianitas, 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 12.- De la Garantía de Ejecución de las Obras.- Los lotes que conforman el Comité Pro Mejoras del Barrio Valle de Marianitas, 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 que consta en el plano adjunto a esta Ordenanza.

Artículo 13.- De la Protocolización de la Ordenanza.- Los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Valle de Marianitas 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 14.- De la Entrega de las Escrituras Individuales.- Los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Valle de Marianitas 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 15.- De las Prohibiciones de Enajenar.- En el Certificado de Hipotecas y Gravámenes emitido por parte del Registro de la Propiedad del cantón Quito No. C150042649001 de 21 de julio de 2011, se establece que existe una prohibición de enajenar de los bienes de propiedad del señor Hugo Gustavo Recalde Martínez, posesionario del lote número 18. Se deja constancia de que el lote producto del fraccionamiento quedará con el gravamen individualizado, particular que deberá ser considerado por el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito al momento de la inscripción de esta ordenanza.

Artículo 16.- 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. 0190

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 2 de febrero de 2012.

Ing. María Sol Corral
SEGUNDA VICEPRESIDENTA 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 19 de enero y 2 de febrero de dos mil doce.- Quito, 17 FEB 2012

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 23 FEB 2012

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA No. 0190

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 23 FEB 2012 .- Distrito Metropolitano de Quito, 24 FEB 2012

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

DXAC