ORDENANZA No. 0200

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-535, de 12 de diciembre 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;

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 21 de octubre de 2011, conformada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Quitumbe Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Quitumbe; Unidad Especial Regula Tu Barrio; y, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió el informe No. 016 UERB-Q-SOLT-2011, para que se apruebe la ordenanza del Fraccionamiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado Barrio Llano Castillo a favor del señor Manuel Eduardo Parra Villares y otros;

Que, la Jefatura Provincial de Salud de Pichincha, mediante adjudicación elevada a escritura pública el cuatro de diciembre de mil novecientos setenta y dos, ante el Doctor Efraín Martínez Paz, Notario Tercero del cantón Quito, y legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el catorce de noviembre de mil novecientos setenta y tres, transfiere el dominio del lote de terreno conocido como Doce Prima del Llano Castillo, el cual ha sido desmembrado de la hacienda Turubamba, situado en la Parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha que cuenta con una superficie aproximada de veinte y dos mil cuatrocientos sesenta y cinco metros cuadrados (22.465,00 m2) a favor de los señores José Antonio Muñoz Simbaña y María Luisa Cóndor Cantuña;

Que, estos señores, mediante escritura pública de compra venta celebrada el quince de marzo del año dos mil diez, ante el doctor Luis Vargas Hinostroza, Notario Séptimo del cantón Quito, y legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el nueve de septiembre del año dos mil diez, dan en venta y perpetua enajenación el lote de terreno conocido como Doce Prima del Llano Castillo, ubicado en la Parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha, que cuenta con una superficie aproximada de veinte y dos mil cuatrocientos sesenta y cinco metros cuadrados (22.465,00 m2) a favor de los señores Manuel Parra Villares y otros; y,

Que, cada uno de los compradores adquirieron el uno punto cuarenta y siete por ciento de los derechos y acciones (1.47%) del lote general, a excepción de los señores Manuel Conterón Chicaiza y Amable Antolín Pardo Carrillo, quienes adquirieron el cuatro punto cuarenta y dos por ciento (4.42%) de derechos y acciones cada uno, y la señora María Antonia Marcalla Chicaiza, quien adquirió el dos punto noventa y seis por ciento de los derechos y acciones del lote global.

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, DENOMINADO BARRIO LLANO CASTILLO, A FAVOR DE MANUEL EDUARDO PARRA VILLARES Y OTROS

Artículo 1.- De los Planos y Documentos Presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios de los lotes que conforman el Barrio Llano Castillo, ubicado en la parroquia Guamaní, 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 m2
Forma Ocupación del Suelo:	(D) Continua sobre línea de fábrica
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso principal:	(R2) Residencial Mediana Densidad
Número de Lotes:	68

Área Útil de Lotes:	14.392,91 m2
Área de Vías y Pasajes:	5.986,55 m2
Área Comunal y equipamiento comunal:	1.945,51 m2 (13,52 % del área útil de lotes)
Área Total de Predio (lev.topog):	22.324,97 m2
Área Total de Predio (Escrit.):	22.465,00 m2
Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):	140,03 m2

El número total de lotes es de 68, signados del uno (1) al sesenta y ocho (68), 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 establecida en el artículo 2 de la presente Ordenanza.

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 y con una consolidación y construcciones levantadas en un 27,94% respecto al total de los lotes.

Artículo 4.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.- Los copropietarios de los lotes que conforman el Barrio Llano Castillo transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 1.945,51 m2 que corresponde al 13,52% del área útil de los lotes, distribuido de la siguiente manera:

Área Verde: 1

Superficie: 1.945,51 m2

Norte:	Calle 3	longitud	50,50 m.
Sur:	Calle 4	longitud	50,85 m.
Este:	Calle B	longitud	38,85 m.
Oeste:	Calle A	longitud	38,50 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.

Artículo 6.- De las Vías.- La Urbanización contempla un sistema vial de uso público. Internamente la trama vial, no se encuentra acorde a lo que establece la normativa vigente, debido a que este es un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de 6 años de existencia, con un 27,94% de consolidación de viviendas, el mismo que se encuentra con obras de infraestructura como energía eléctrica y agua potable, razón por la cual los anchos de vías y pasajes se sujetarán al plano que se aprueba.

Las vías que se aprueban son las siguientes:

Calle "A":	11,00 m;
Calle "B":	11,00 m;
Calle "1":	8,00 m;
Calle "2":	8,00 m;
Calle "3":	8,00 m; y,
Calle "4":	8,00 m.

Los radios de curvatura en lotes esquineros se consideran de 3,00 m.

Artículo 7.- DE LAS OBRAS A EJECUTARSE.- Las obras a ejecutarse en la urbanización son las siguientes:

Adoquinado	100 %
Bordillos	100 %
Aceras	100 %
Alcantarillado	100 %
Agua Potable	100 %
Energía Eléctrica	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 cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios de los lotes que conforman el Barrio Llano Castillo, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los copropietarios de los lotes que conforman el Barrio Llano Castillo pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Artículo 9.- Del Control y Ejecución de las Obras.- La Administración Zonal Quitumbe 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, los copropietarios de los lotes que conforman el Barrio Llano Castillo, 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 11.- De la Garantía de Ejecución de las Obras.- Los lotes que conforman el Barrio Llano Castillo, 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.- Los copropietarios de los lotes que conforman el Barrio Llano Castillo 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 13.- De la Entrega de las Escrituras Individuales.- Los copropietarios de los lotes que conforman el Barrio Llano Castillo 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 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 de Quito, el 1 de marzo de 2012.

Sr. Jorge Albán Gómez
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 2 de febrero y 1 de marzo de dos mil doce.- Quito, 22 MAR 2012

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 22 MAR 2012

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA No. 0200

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 22 MAR 2012 .- Distrito Metropolitano de Quito, 23 MAR 2012

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

DXAC