ORDENANZA No. 0216

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-561, de 19 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; y,

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, 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. 006 de 06 de junio de 2011, para que se apruebe la Ordenanza del Fraccionamiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Barrio Cuatro de Marzo de los Arrayanes, a favor de la Corporación de Vivienda Cuatro de Marzo de los Arrayanes, Xavier Jesús Quishpe Salgado, Ana Cecilia Simbaña y otros.

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 CUATRO DE MARZO DE LOS ARRAYANES, A FAVOR DE LA CORPORACIÓN DE VIVIENDA CUATRO DE MARZO DE LOS ARRAYANES, XAVIER JESÚS QUISHPE SALGADO, ANA CECILIA SIMBAÑA Y OTROS

Artículo 1.- De los Planos y Documentos Presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y los propietarios del predio denominado Barrio Cuatro de Marzo de Los Arrayanes, ubicado en la parroquia Guamaní, 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 y apoderada 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:	A7 (A50002-1) – Z(ZC)
Lote Mínimo:	50000 m2 – 0 m2
Forma Ocupación del Suelo:	(A) Aislada - (Z) Z
Clasificación del Suelo:	(SNU) Suelo No Urbanizable
Uso principal:	(PE) Protección Ecológica / Áreas Naturales
	(Z) Área de promoción
Número de Lotes:	199
Área Útil de Lotes:	37.598,23 m2
Área de Vías y Pasajes:	15.546,56 m2
Área Comunal y equipamiento comunal:	2.438,97 m2 (6,49 % del área útil de lotes)
Área de Protección de Quebrada:	2.108,51 m2
Área Total de Predio (lev.topog):	57.692,27 m2
Área Total de Predio (Escrit.):	57.007,00 m2
Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):	685,27m2

El número total de lotes es de 199, signados del uno (1) al ciento noventa y nueve (199), 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.- Unificación de Nuevos Lotes.- Para efectos de la aprobación del presente fraccionamiento se procede a unificar los predios descritos de la siguiente manera:

- Predio No. 5137308, clave catastral No. 33112-01-017, que contiene 52 nuevos lotes, signados del setenta y cinco (75) al noventa y ocho (98) y del ciento cuarenta y ocho (148) al ciento setenta y cinco (175);
- Predio No. 5137311, clave catastral No. 33112-01-018, que contiene 48 nuevos lotes, signados del sesenta y tres (63) al setenta y cuatro (74), del noventa y nueve (99) al ciento ocho (108), del ciento treinta y cinco (135) al ciento cuarenta y siete (147) y del ciento setenta y seis (176) al ciento ochenta y ocho (188);
- Predio No. 5137309, clave catastral No. 33112-01-019, que contiene 49 nuevos lotes, signados del cincuenta y uno (51) al sesenta y dos (62), del ciento nueve (109) al ciento treinta y cuatro (134) y del ciento ochenta y nueve (189) al ciento noventa y nueve (199); y,
- Predio No. 5137315, clave catastral No. 33112-01-021, que contiene 50 nuevos lotes, signados del uno (1) al cincuenta (50).

Artículo 4.- Zonificación de los Nuevos Lotes.- Se asigna la zonificación: D3 (D203-80), Lote Mínimo: 200.00 m2, Sobre línea de fábrica, Suelo Urbano, Etapa 1, (R2) Residencial 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 nueve años de antigüedad, con una consolidación de construcciones del 22.61% respecto al total de los lotes.

Artículo 5.- Del Área Verde y área de Equipamiento Comunal.- Los copropietarios del fraccionamiento del predio denominado Barrio Cuatro de Marzo de Los Arrayanes transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 2.438,97 m2, que corresponde al 6,49 % del área útil de los lotes, distribuidos de la siguiente manera:

Área Verde: 1

Superficie: **912,95 m2**
Norte: Lote N° 47 en parte 10,92 m.
Curva de retorno Pasaje "D" en parte 24,30 m.

	Pasaje "D" en parte 6,36 m.	
	Lote N° 46 en parte 11,68 m.	longitud 53,26 m.
Sur:	Faja de protección del Borde Superior de Quebrada	longitud 35,45 m. en longitud desarrollada
Este:	Propiedad particular	longitud 30,70 m.
Oeste:	Propiedad particular	longitud 30,22 m.

Área Verde: 2

Superficie:	**1.526,02 m2**	
Norte:	Lote N° 195 en parte 11,83 m.;	
	Curva de retorno Pasaje "C" en parte 26,12 m.;	
	Lote N° 194 en parte 12,78 m.;	
	Lote N° 183 en parte 13,20 m.;	
	Curva de retorno Pasaje "B" en parte 2,71 m.; en parte 22,89 m.;	
	Lote N° 182 en parte 9,32 m.;	
	Lote N° 169 en parte 14,19 m; en parte 9,48 m.	longitud 122,52 m.
Sur:	Faja de protección del Borde Superior de Quebrada	longitud 82,77 m, en longitud desarrollada
Este:	Curva de retorno Pasaje "A"	longitud 2,73 m.
Oeste:	Propiedad particular	longitud 24,12 m.

En concordancia con el Art. 57 literal e de la Ordenanza 255, se considera como área verde adicional el área ubicada en la faja de protección de quebrada, distribuida de la siguiente manera:

Área Verde Adicional: 1

Superficie:	523,08 m2	
Norte:	Área Verde No. "1"	longitud 35,45 m en longitud desarrollada
Sur:	Borde Superior de	

	Quebrada	longitud 35,06 m en longitud desarrollada
Este:	Propiedad particular	longitud 16,43 m.
Oeste:	Propiedad particular	longitud 16,31 m.

Área Verde Adicional: 2

Superficie:	1.585,43 m2	
Norte:	Área Verde N°. "2" en parte 82,77 m; curva de retorno Pasaje "A" en parte 9,27 m; y, Lote N° 168 en parte 13,84 m.	longitud 105,88 m.
Sur:	Borde Superior de Quebrada	longitud 105,39 m. en longitud desarrollada
Este:	Propiedad particular	longitud 16,13 m.
Oeste:	Propiedad particular	longitud 16,26 m.

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, asentado en el predio desde hace más de 9 años de existencia, con 22,61% de consolidación de viviendas, conforme al informe de calificación realizado; se autoriza a los copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Cuatro de Marzo de los Arrayanes, a compensar monetariamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el porcentaje faltante de áreas verdes y de equipamiento comunal, siendo un total de 2.448,80 m^2, equivalente al 6,51%, de conformidad al avalúo que determine la Dirección Metropolitana de Catastro.

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la Municipalidad, con un recargo del veinte por ciento (20%) más el costo total.

Artículo 7.- 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 7.- De las Vías.- Debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado, de nueve años de existencia, con 22,61 % de consolidación de viviendas el mismo que se encuentra con obras de infraestructura como red de energía eléctrica, se aprueban las vías con los siguientes anchos:

Calle Camilo Orejuela:	12,00 m;
Calle "1":	8,00 m;
Calle "2":	8,00 m;
Calle "3":	8.00 m;
Calle "4":	8,00 m;
Pasaje "1":	6,00 m;
Pasaje "2":	6,00 m;
Pasaje "3":	6,00 m;
Pasaje "4":	6,00 m;
Pasaje "A":	8,00 m;
Pasaje "B":	8,00 m;
Pasaje "C":	8,00 m;
Pasaje "D":	8,0 m.

En los Pasajes "A", "B", "C" y "D" se aprueban curvas de retorno con radio de giro de 6.00 m, en el lado que colindan con las áreas verdes.

Artículo 8.- De las Obras a Ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en la urbanización son las siguientes: agua potable, alcantarillado, bordillos, aceras, adoquinado, áreas verdes y equipamiento comunal.

Agua Potable	100 %
Alcantarillado	100 %
Vías (Adoquinado)	100 %
Aceras	100 %
Bordillos	100 %
Adoquinado	100 %
Áreas Verdes y	

Equipamiento comunal 100%

Artículo 9.- Del Plazo de 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 obras presentadas por los propietarios del predio denominado Barrio Cuatro de Marzo de Los Arrayanes, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los copropietarios de los inmuebles sobre los que se asienta la Corporación de Vivienda Cuatro de Marzo de los Arrayanes de pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Artículo 10.- 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 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 inmueble donde se asienta la Corporación de Vivienda Cuatro de Marzo de los Arrayanes, 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 y Prohibiciones de Enajenar.- Todos los nuevos lotes producto del presente fraccionamiento, 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.

Según los certificados de gravámenes e hipotecas Nos. C41639492001 y C41639493001 de 19 de mayo de 2011, se establece que las siguientes personas cuentan con prohibición de enajenar sobre los bienes de su propiedad: Luis Guamán, posesionario del lote No. 121; Laura Lasluisa Lasluisa, posesionaria del lote No. 193; y, Luis Alberto Flores, posesionario de los lotes Nos. 2 y 3. Se deja constancia que los lotes producto del fraccionamiento quedarán con el gravamen individualizado, particular que deberá ser considerado por el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano Quito al momento de la inscripción de la presente Ordenanza.

Artículo 13.- De la Protocolización de la Ordenanza.- Los copropietarios del inmueble donde se asienta la Corporación de Vivienda Cuatro de Marzo de los Arrayanes, 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 inmueble donde se asienta la Corporación de Vivienda Cuatro de Marzo de los Arrayanes 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.- 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, 29 MAR 2012

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

ORDENANZA No. 0216

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 29 MAR 2012

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 29 MAR 2012
.- Distrito Metropolitano de Quito, 30 MAR 2012

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

DXAC