ORDENANZA No. 0349

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2012-334, de 13 de diciembre de 2012, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República (Constitución) 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 de la Constitución 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 la Constitución 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 numeral 1 del artículo 264 de la Constitución 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 literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), 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, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, 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 COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las Ordenanzas Municipales;

Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (LORDMQ) 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 numeral 1 del artículo 8 de la LORDMQ, 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, el numeral 3 del artículo 77 de la ordenanza metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, establece que: *"Se entenderá que son supuestos no sujetos al artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, aquellas formas de partición o división del suelo originados por acto de autoridad pública, tales como: trazados viales, expropiaciones, regularización de asentamientos humanos consolidados, partición administrativa, entre otros actos de autoridad pública previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano (...);*

Que, la Unidad Especial 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, reunida el 24 de abril de 2012 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada 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; Dirección Metropolitana de Catastro; y, Unidad Especial Regula Tu

Barrio, emitió el informe No. 011-UERB-Q-SOLT-2012, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado a favor de la Cooperativa de Vivienda "San Blas".

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numerales 1 y 9 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 Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO BARRIO SAN BLAS, A FAVOR DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA SAN BLAS

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de la Cooperativa de Vivienda San Blas, ubicado en la parroquia Turubamba, 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 la Cooperativa de Vivienda San Blas.

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) – A31 (PQ)
Lote mínimo:	200 m2
Forma de ocupación del suelo:	(D) Continua sobre línea
Uso principal:	(R2) Residencia mediana densidad
Número de lotes:	260
Área útil de lotes:	34.068,66 m2
Área de vías y pasajes:	16.905,05 m2

Área verde y área de equipamiento comunal:	3.056,66 m2 (8,97 % del área útil)
Área de protección de río en lotes:	2.822,93 m2
Área de protección especial del Beaterio (en lotes):	15.186,85 m2
Área de protección especial del Beaterio (en vías):	8.124,37 m2
Área bruta del terreno (Lev. Topog.):	80.164,52 m2
Área bruta del terreno (Escritura):	78.805,78 m2
Excedente:	1.358.74 m2

Existen 73 lotes que se encuentran en su totalidad dentro de la franja de protección especial del Beaterio, signados del uno (1) al setenta y tres (73), ubicados en las manzanas de la uno (1) a la ocho (8), a los que no se habilita su uso de suelo y cuyo detalle es el que consta en el plano y en el cuadro de áreas adjunto al presente instrumento.

Adicionalmente, existen 187 lotes signados del uno (1) al ciento ochenta y siete (187), ubicados en las manzanas de la uno (1) a la dieciocho (18), que forman parte de la zona regularizada y cuyo detalle es el que consta en el plano y en el cuadro de áreas adjunto al presente instrumento.

El lote No. 2 de la manzana No. 1 y los lotes Nos. 181, 182, 183, 184, 185 y 186 de la manzana No. 18 se encuentran ocupando parte de la franja de protección especial del Beaterio, la cual se establece como área útil y área de protección.

Los lotes Nos. 79, 80, 81, 82, 83, 97, 98, 99, 100 y 101 se asientan sobre parte de la faja de protección del río Machángara, la cual se establece como área útil y área de protección.

Los lotes Nos. 91, 92, 93, 94, 95 y 96 se asientan completamente sobre la faja de protección del río Machángara, razón por la cual, a pesar de que se los identifica en el plano adjunto a la presente ordenanza, no se habilita el uso del suelo.

Artículo 3.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los lotes Nos. 1, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 120, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 132, 133, 134, 135,

136, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186 y 187.

Artículo 4.- Excedente de área.- Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de un excedente de área, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar el referido excedente, de conformidad con lo establecido en la Disposición General Segunda de la ordenanza metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012.

Artículo 5.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- La Cooperativa de Vivienda San Blas transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y de equipamiento comunal, un área total de 3.056,66 m2 del área útil de los lotes, distribuida de la siguiente manera:

Área Verde No. 1

Superficie: 3.056,66 m2

Linderos:

Norte:	Propiedad particular, en parte 14,67 m; en parte 2,39 m; en parte 6.03m; en parte 19,80 m; en parte 20,78 m; y, en parte 21,25 m.	**Longitud:** 84,92 m
Sur:	Calle Principal.	**Longitud:** 54,10 m
Este:	Calle "11".	**Longitud:** 77,68 m
Oeste:	Lote No. 6.	**Longitud:** 22,77 m

Artículo 6.- De las vías.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado contempla un sistema vial de uso público, pero internamente la trama vial no se encuentra acorde a lo que establece la normativa vigente, en razón de que cuenta con una consolidación del 73,46%, de más de 27 años de existencia, razón por la cual los anchos viales se sujetan al plano adjunto a la presente ordenanza.

Las vías que se aprueban, según su forma en el plano, son las siguientes:

Calle Principal:	16,00 m;	Calle 6:	10,00 m;

Calle 1:	10,00 m;	Calle 7:	10,00 m;
Calle 2:	10,00 m;	Calle 8:	10,00 m;
Calle 3:	10,00 m;	Calle 9:	10,00 m; y,
Calle 4:	10,00 m;	Calle 11:	11,00 m.
Calle 5:	10,00 m;		

El radio de curvatura en lotes esquineros será de 2,50 m.

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

Aceras	100%
Bordillos:	80%
Calzada:	100%

Artículo 8.- 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 ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por la Cooperativa de Vivienda San Blas, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras, los copropietarios del predio fraccionado pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Artículo 9.- Del control de 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 la ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, la Cooperativa de Vivienda San Blas pagará 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 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 Metropolitana 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 producto del presente reconocimiento de asentamiento humano de hecho y consolidado 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 la presente ordenanza, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 12.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- La Cooperativa de Vivienda San Blas se compromete en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización del excedente de área por parte de la Autoridad Administrativa Competente, a protocolizar la presente ordenanza 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 a la Comisaría de la Administración Zonal correspondiente, para que inicie las acciones pertinentes.

Artículo 13.- De la entrega de escrituras individuales.- La Cooperativa de Vivienda San Blas entregará las respectivas escrituras individuales a favor de los legítimos posesionarios, 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 dirigentes de la Cooperativa de Vivienda San Blas, 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.

Artículo 15.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

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 3 de enero de 2013.

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 20 de diciembre de 2012 y 3 de enero de 2013.- Quito, 04 ENE 2013

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

ORDENANZA No. 0349

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 25 ENE 2013

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 ENE 2013 .- Distrito Metropolitano de Quito, 25 ENE 2013

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

DXAC

Secretaría General del Concejo

FE DE ERRATAS No. 0349

LA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

0349

CONSIDERANDO:

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria de 3 de enero de 2013, aprobó en segundo debate la ordenanza No. 0349, que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Barrio San Blas, a favor de la Cooperativa de Vivienda San Blas, la misma que fue sancionada por el señor Alcalde del Distrito Metropolitano el 25 de enero de 2013;

Que, mediante oficio No. 0115-UERB-2013 de 22 de febrero de 2013, el Dr. Marco Espinosa Álvarez, Director de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, solicita se rectifique el artículo 6 de la ordenanza antes referida, por cuanto por un error no se hizo constar a la *"Calle 10"* en el listado de vías que se regularizan a través del referido acto normativo;

Que, la Resolución del Concejo Metropolitano No. C723 de 30 de septiembre de 2005, señala que: *"Se faculta a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, previa autorización del señor (a) Presidente (a) de la respectiva comisión, a rectificar los errores de forma en los informes de las comisiones; así como también en las resoluciones y ordenanzas de cualquier índole, sin que pase al Concejo Metropolitano para su aprobación"*;

Que, a fin de rectificar el error deslizado, de conformidad con lo dispuesto en la norma antes citada, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, mediante oficio No. SG 0496 de 28 de febrero de 2013, solicitó a la Presidenta de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, autorice la emisión de la respectiva fe de erratas; y,

Que, mediante oficio No. 130-EC de 6 de marzo de 2013, recibido en esta Secretaría el 8 del mismo mes y año, la concejala Eco. Elizabeth Cabezas Guerrero, Presidenta de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, autorizó la emisión de la fe de erratas solicitada.

Venezuela y Chile - Palacio Municipal I Telf.: 3952 300 - Ext.: 12240 / 12242 / 12252 / 12230

FE DE ERRATAS No. 0349

En virtud de las consideraciones expuestas y en ejercicio de la facultad que me otorga la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 723 de 30 de septiembre de 2005, se expide la siguiente

FE DE ERRATAS

En el artículo 6 de la ordenanza No. 0349, sancionada el 25 de enero de 2013, que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Barrio San Blas, a favor de la Cooperativa de Vivienda San Blas, agréguese el texto *"Calle 10: 10,00 m"*, conforme se desprende del informe No. 011-UERB-Q-SOLT-2012 de 24 de abril de 2012 y del proyecto de ordenanza remitido por la Unidad Especial Regula Tu Barrio, que reposan en el expediente.

Dada en el Distrito Metropolitano de Quito, a los once días del mes de marzo de dos mil trece.

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

DXAC