



ORDENANZA No. 0498

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos. IC-O-2014-001, de 13 de enero de 2014; e, IC-O-2014-014, de 27 de enero de 2014, expedidos por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "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 (en adelante "COOTAD"), señala 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"*

ORDENANZA No. 0498

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 artículo 486 del COOTAD establece que: *“Cuando por resolución del órgano legislativo del gobierno descentralizado autónomo municipal o metropolitano, se requiera regularizar barrios ubicados en su circunscripción territorial, el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, podrá, de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de partición administrativa (...)”;*

Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante “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 agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el



ORDENANZA No. 0498

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 22 de agosto de 2013 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal La Delicia; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal La Delicia; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 005-UERB-AZLD-SOLT-2013, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras Huertos Familiares "Santa Isabel de Rundupamba", a favor de sus copropietarios.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; artículos 84, literal c), 87, literales a), v) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 2 y 8, numerales 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; 77 de la ordenanza metropolitana No. 172; y, 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS HUERTOS FAMILIARES "SANTA ISABEL DE RUNDUPAMBA", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, dirigentes y copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras Huertos Familiares "Santa Isabel de Rundupamba", ubicado en la parroquia El Condado, 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 dirigentes y copropietarios del predio.

ORDENANZA No. 0498

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio siendo en el futuro indivisibles.

Por las condiciones de asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social.

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	A7 (A50002-1)
Lote mínimo:	50.000 m ²
Forma ocupación del suelo:	(A) Aislada
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural
Uso principal:	(PE) Protección ecológica, áreas naturales / Áreas naturales
Número de lotes:	162
Área útil de lotes:	458.993,34 m ²
Área de vías y pasajes:	67.627,07 m ²
Área verde y área de equipamiento comunal:	53.468,46 m ² (11,65% del área útil de lotes)
Área de afectación vial:	9.974,40 m ²
Área total de predio (lev. top.):	590.063,27 m ²
Área total de predio (escritura):	600.000 m ²

El número total de lotes 162, signados del uno (1) al ciento sesenta y dos (162), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio, que forman parte integrante de la presente ordenanza.

De conformidad al acuerdo arribado con los moradores del barrio en referencia, la edificación que se encuentra sobre la calle se derrocará, a fin de que sea destinada al funcionamiento de una casa de reuniones.



ORDENANZA No. **0498**

Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.- A los lotes fraccionados se les asigna la siguiente zonificación: A3 (A2502-10) forma de ocupación: (A) Aislada; lote mínimo: 2.500 m²; clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural; Uso principal: (AR) Agrícola Residencial.

Artículo 4.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los siguientes lotes que no cumplen con el área mínima en relación a la zonificación asignada: 2, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 47, 48, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 78, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 115, 116, 117, 118, 119, 121, 122, 125, 126, 127, 129, 133, 134, 135, 138, 139, 143, 144, 145, 153, 154, 155, 156, 157 y 162.

Adicionalmente, se aprueban por excepción los siguientes lotes que no cumplen con el frente mínimo en relación a la zonificación asignada: 7, 10, 20, 26, 27, 28, 31, 35, 37, 39, 71, 72, 73, 84, 85, 86, 87, 95, 102, 105, 107, 116, 117, 119, 129, 133, 134, 138, 139, 154, 155 y 156.

Artículo 5.- Diferencia de área.- Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una diferencia de área, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar la referida diferencia, de conformidad con lo establecido en la disposición general segunda de la ordenanza metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012.

Artículo 6.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- Los copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Pro Mejoras Huertos Familiares "Santa Isabel de Rundupamba" transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y comunales, un área total de 53.468,46 m², de conformidad con el siguiente detalle:

Áreas verdes y comunales					
Área verde 1	Lindero		En parte	Total	Superficie
	Norte:	Lote No. 63	51,54 m, 41,15 m y 51,08 m.	143,77 m.	
	Sur:	Lote No. 62	0,00 m.	62,41m.	
	Este:	Calle D	0,00 m.	251,75 m. (longitud	

ORDENANZA No. 0498

				desarrollada)	
	Oeste:	Calle I	0,00 m	190,53 m. (longitud desarrollada)	
Área verde 2	Norte:	Fundación Remar	110,04 m. (longitud desarrollada)	238,30m. (longitud desarrollada)	20.764,81 m ²
		Área comunal 3	128,26 m.		
	Sur:	Lote No. 152	0,00 m.	61,56 m.	
	Este:	Calle H	0,00 m.	206,33 m. (longitud desarrollada)	
	Oeste:	Calle 4	0,00 m.	275,97 m. (longitud desarrollada)	
	Norte:	Calle 2	0,00 m.	46,85 m. (longitud desarrollada)	4.752,84 m ²
	Sur:	Lote No. 92	0,00 m.	74,59 m. (longitud desarrollada)	



ORDENANZA No. 0498

Área comunal 1	Este:	Lote No. 93	0,00 m.	81,56 m. (longitud desarrollada)	
	Oeste:	Calle Principal	0,00 m.	60,42 m. (longitud desarrollada)	
Área comunal 2	Norte:	Calle H	0,00 m.	79,48 m. (longitud desarrollada)	6.435,15 m ²
	Sur:	Lote No. 142	0,00 m.	1,32 m.	
	Este:	Propiedad Sr. Telmo Andrade	0,00 m.	219,20 m. (longitud desarrollada)	
	Oeste:	Calle G	0,00 m.	208,47 m. (longitud desarrollada)	
Área comunal 3	Norte:	Fundación Remar	0,00 m.	60,06 m.	4.001,89 m ²
	Sur:	Área verde 2	0,00 m.	63,95 m.	
	Este:	Calle H	0,00 m.	64,23 m.	
	Oeste:	Área verde 2	0,00 m.	64,31 m.	

Artículo 7.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, con una consolidación de 25%, más de 28 años de existencia y

ORDENANZA No. 0498

que se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos de vías y pasajes se sujetarán al plano que se aprueba.

Se aprueban las siguientes vías:

Calle "Principal":	12,00 m	Calle "A":	10,00 m
Calle "B":	10,00 m	Calle "C":	10,00 m
Calle "D":	10,00 m	Calle "E":	10,00 m
Calle "F":	10,00 m	Calle "G":	10,00 m
Calle "H":	10,00 m	Calle "I":	10,00 m
Calle "1":	10,00 m	Calle "2":	10,00 m
Calle "3":	10,00 m	Calle "4":	10,00 m
Escalinata "1":	8,00 m	Escalinata "2":	8,00m.

Artículo 8.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado son las siguientes:

Calzada:	95%
Bordillos:	100%
Aceras:	100%
Alcantarillado:	100%
Agua Potable:	100%
Energía Eléctrica:	60%

Artículo 9.- Del plazo de la ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, es de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble sobre el que se asienta el Comité Pro Mejoras Huertos Familiares "Santa Isabel de Rundupamba", contados a partir de la fecha de la sanción de la presente ordenanza. De estas obras, los copropietarios del inmueble



ORDENANZA No. 0498

donde se asienta el Comité Pro Mejoras Huertos Familiares "Santa Isabel de Rundupamba" pagarán la contribución especial y mejoras de ley.

Artículo 10.- Del control y ejecución de las obras.- La Administración Municipal de la Zona La Delicia realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. 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 inmueble donde se asienta el Comité Pro Mejoras Huertos Familiares "Santa Isabel de Rundupamba", 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 copropietarios 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 emita el título de crédito respectivo y proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 12.- 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, que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 13.- De la protocolización de la ordenanza.- Los copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Pro Mejoras Huertos Familiares "Santa Isabel de Rundupamba" se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha en que se obtenga la resolución para regular la mencionado diferencia por parte de la Autoridad Administrativa Competente, a protocolizarla ante Notario Público.

Artículo 14.- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante Notario Público y se inscribirá en el Registro de la

ORDENANZA No. 0498

Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeren controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

Artículo 15.- Inscripción.- La presente ordenanza se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito una vez que se emita la correspondiente resolución administrativa de partición y adjudicación, con lo cual se perfeccionará el acto y servirá de título de dominio de los beneficiarios y de transferencia de áreas verdes en caso de que existan.

Artículo 16.- Del certificado de hipotecas y gravámenes.- De conformidad con los certificados de hipotecas y gravámenes emitidos por el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, se ha impuesto una prohibición de enajenar sobre los derechos y acciones en el inmuebles producto del fraccionamiento de los señores Luis Guamán, Pedro Pablo Collaguazo, Álvaro Alirio Correa Rivadeneira y Rosa Delgado, Rodrigo Terán; así como el embargo de los bienes del señor Luis Marcial Sánchez, por lo tanto se deja constancia que los lotes Nos. 68, 88, 90, 125, 146 y 50, respectivamente, tendrían individualizados dichos gravámenes, particular que deberá ser considerado por el Registrador de la Propiedad del Cantón Quito en el momento de la inscripción de la respectiva ordenanza.

Artículo 17.- 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 18.- 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.



ORDENANZA No. 0498

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 30 de enero de 2014.


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 16 y 30 de enero de 2014.- Quito, **05 FEB 2014**


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,
18 FEB 2014

EJECÚTESE:




Sr. Jorge Albán Gómez

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO (E)

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Sr. Jorge Albán Gómez, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito (E), el **18 FEB 2014**
.- Distrito Metropolitano de Quito, **19 FEB 2014**


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO