



ORDENANZA No. 0507

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2014-001, de 13 de enero de 2014, expedido 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. 0507

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. 0507

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 23 de diciembre 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. 009-UERB-AZLD-SOLT-2013, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugullá" Etapa II, a favor de los copropietarios Agustín Ezequiel Diguay Pucachaqui 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; 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 DEL BARRIO "SAN RAFAEL DE ALUGULLÁ" ETAPA II, 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 de los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugullá" Etapa II, ubicado en la parroquia Pomasqui, 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. 0507

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:	D2 (D302-80) / A2 (A1002-35) / A31 (PQ)
Lote mínimo:	300 m ² / 1.000 m ²
Forma ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica / (A) Aislada / (PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso principal:	(R2) Residencial mediana densidad / (PE) Protección Ecológica / áreas naturales
Número de lotes:	13
Área útil de lotes:	9.626,66 m ²
Área de vías y pasajes:	445,28 m ²
Área faja de protección por borde superior de quebrada en lotes:	1.766,45 m ²
Área verde adicional 1 (no computable):	381,67 m ²
Área de quebrada rellena en lotes:	267,61 m ²
Área de vías rellenas:	141,02 m ²
Área total del predio (lev. top.):	12.220,08 m ²
Área total del predio (escritura):	7.000,00 m ²



ORDENANZA No.

0507

Para el cálculo de diferencia o excedente de área, se ha tomado en cuenta el área bruta del levantamiento planialtimétrico (12.628,71 m²) menos las áreas de relleno (408,63 m²) cuyo resultado es 12.220,08 m², la misma que será contrarrestada con el área de escritura para el cálculo de diferencia o excedente de área.

El número total de lotes es de 13, signados del uno (1) al trece (13), cuyo detalle es el que consta en el plano aprobatorio que forma parte integrante de la presente ordenanza.

Los lotes Nos. 2 y 3 se encuentra parcialmente en área de relleno, por lo que deberán regularizar su adjudicación.

Los lotes Nos. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 se encuentran parcialmente en faja de protección por borde superior de quebrada.

Debido a la pendiente del terreno todas las edificaciones construidas o por construirse deberán tener un asesoramiento técnico calificado y certificado, tanto para el terraceo necesario como para la construcción de nuevas edificaciones, las mismas que deberán contar con obras de mitigación, en este caso muros de contención una vez terminado el trámite de regularización. Los moradores del asentamiento deberán solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) la compatibilidad de implementación de sistemas de drenajes pluviales y de escurrimiento superficial adecuados para evitar saturación del suelo y disminuir la posibilidad eventos adversos

Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.- A los lotes fraccionados se les asigna la siguiente zonificación: es D2(D302-80), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fábrica, Lote mínimo: 300 m², Número de pisos: 2 pisos, COS planta baja: 80%, COS total: 160%, Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia Mediana Densidad; y, A31 (PQ), forma de ocupación: (PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones, Uso principal: (PE) Protección ecológica / áreas naturales.

Artículo 4.- Diferencia de áreas.- 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 5.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- De conformidad a lo previsto en la disposición séptima de la ordenanza metropolitana No. 432, sancionada el

ORDENANZA No. 0507

20 de septiembre de 2013; y, dado el grado consolidación del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugullá" Etapa II, el mismo se aprueba sin el porcentaje de área verde y equipamiento comunal correspondiente.

Los copropietarios Agustín Ezequiel Diguay Pucachaqui y otros socios del Comité Pro Mejoras "San Rafael de Alugullá" Etapa II transfieren, a título gratuito, a favor del Municipio de Quito el área verde adicional no computable, con un área total de 381,67m², según el siguiente detalle:

Área Verde Adicional 1					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde adicional 1 (no computable)	Norte:	Quebrada San José	0,00 m	67, 35 m en longitud desarrollada	381,67m ²
	Sur:	Lote No. 4	10,01 m	61,94 m	
		Pasaje C	3,12 m		
		Lote No. 5	18,66 m		
		Lote No. 6	17,11 m.		
		Lote No. 7	9,00 m.		
	Lote No. 8	4,04 m			
Este:	Vértice	0,00 m	0,00 m		
Oeste:	Vértice	0,00 m	0,00 m		

Artículo 6.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, con una consolidación del 84,62%, más 50 años de existencia y que se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos de vías y pasajes se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Los pasajes que se aprueban son los siguientes:

Pasaje A: 3,18 m variable.



ORDENANZA No. 0507

Pasaje B: 2,99 m variable.

Pasaje C: 3,05 m variable.

Artículo 7.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado son las siguientes:

Calzadas: 30%

Bordillos: 30%

Artículo 8.- Del plazo de la ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, es de cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble sobre el que se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugullá" Etapa II, plazo que se contará a partir de la fecha de la sanción de la presente ordenanza. De estas obras, los copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugullá" Etapa II, pagarán la contribución especial y mejoras de ley.

Artículo 9.- Del control y ejecución de las obras.- La Administración Municipal 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 10.- 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 del Barrio "San Rafael de Alugullá" Etapa II, 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 Metropolitana Financiera para que emita el título de crédito respectivo y proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

ORDENANZA No. 0507

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

Artículo 12.- De la protocolización de la ordenanza.- Los copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugullá" Etapa II 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 mencionada diferencia de área por parte de la Autoridad Administrativa Competente, a protocolizarla ante Notario Público.

Artículo 13.- 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 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 produjeran 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 14.- 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 desprende que el predio no posee gravamen alguno.

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.- 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.



ORDENANZA No. 0507

Artículo 17.- Ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo en temas de protocolización e inscripción de ordenanzas serán resueltas directamente por la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio quien será competente para resolver estas solicitudes. En lo que respecta a las solicitudes de ampliación de plazo por temas de obras estas 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 30 de enero de 2014.


Sr. Jorge Albán Gómez

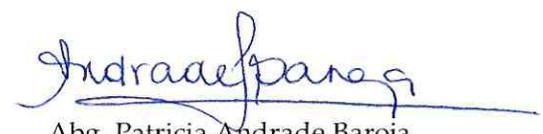
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito


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:

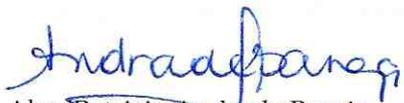

Sr. Jorge Albán Gómez

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO (E)

ORDENANZA No. 0507

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

DSCS