

2011

ORDENANZA

MUNICIPAL

ANTECEDENTES

0174



M0173



Secretaría
**General del
Concejo**

SG 0140

18 ENE 2012

Señores

**REPRESENTANTES DEL COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO DOS MIL
PROCURADURÍA METROPOLITANA
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO
UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**

Presente

De mis consideraciones:

Adjunto al presente, sírvase encontrar copia certificada de la **ORDENANZA No. 0174**, sancionada el 16 de enero de 2012, que aprueba la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Comité Promejoras del Barrio Dos Mil.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

XAS.



ORDENANZA No. 0174

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-445, de 10 de octubre 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



ORDENANZA No. 0174

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 agilizar 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,



ORDENANZA No. **0174**

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 1 de junio de 2011 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; Unidad Especial Regula Tu Barrio; y, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, aprobó el Informe N° 005-UERB-AZQ-SOLT-2011, para que se apruebe la Ordenanza de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Comité Pro Mejoras del Barrio Dos Mil.

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 LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO DEL COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO DOS MIL

Artículo 1.- De los Planos y Documentos Presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y dirigentes del Comité Pro Mejoras del Barrio Dos Mil, 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.



ORDENANZA No. **0174**

Artículo 2.- Especificaciones Técnicas.-

Zonificación actual:	A7 (A50002-1)
Lote Mínimo:	50000 m ²
Forma Ocupación del Suelo:	(A) Aislada
Clasificación del Suelo:	(SNU) Suelo No Urbanizable
Uso principal:	(PE) Protección Ecológica / Áreas Naturales
Número de Lotes:	258

Área Útil de Lotes:	63.168,36 m ²
Área de Vías y Pasajes:	20.831,12 m ²
Área Verde y de Equipamiento Comunal:	9.084,88 m ² (14,38 % del área útil de lotes)
Área de Protección de Quebrada:	1.183,38 m ²
Área de Protección de Línea de Alta Tensión:	8.999,68 m ²

Área Total de Predio (lev.topog):	103.267,42 m ²
Área Total de Predio (Escritura):	104.780,00 m ²
Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):	1.512,58 m ²

Área a escriturar:	64.634,73 m ²
---------------------------	--------------------------

El número total de lotes es de 258, signados del uno (1) al doscientos cincuenta y ocho (258), 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.

Los lotes 120, 121, 122, 123, 124, 125, 257 y 258 están ocupando parte de la faja de protección de quebrada, establecida en la implantación gráfica emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro.

Los lotes 5, 19, 126, 140, 141, 154 y 155 están ocupando parte de la faja de protección de la línea de alta tensión que cruza a lo largo del barrio según se detalla en el plano aprobatorio.



ORDENANZA No. 0174

Las viviendas de los lotes Nos. 5, 19 y 125 se encuentran parcialmente edificadas en la faja de protección de la línea de alta tensión.

Para los fines legales pertinentes los predios ya descritos se conforman de área útil y área de protección de acuerdo al cuadro de áreas del plano.

Artículo 3.- Unificación de los Nuevos Lotes.- Para efectos de la aprobación del presente fraccionamiento, se procede a unificar los predios de la siguiente manera:

El predio No. 5782563, clave catastral No. 33213-02-002, contiene 20 nuevos lotes, signados del uno (1) al diecinueve (19), además del lote doscientos cincuenta y ocho (258); el predio No. 5056789, clave catastral No. 33213-01-003, contiene 30 nuevos lotes, signados del veinte (20) al cuarenta y ocho (48), además del lote doscientos cincuenta y siete (257); el predio No. 5061551, clave catastral No. 33213-01-002, además del predio No. 5137328, clave catastral No. 33213-02-001, contiene 77 nuevos lotes, signados del cuarenta y nueve (49) al ciento veinticinco (125); el predio No. 5059922, clave catastral No. 33113-01-002, contiene 53 nuevos lotes, signados del ciento veintiséis (126) al ciento setenta y ocho (178); el predio No. 5056298, clave catastral No. 33113-01-003, contiene 78 nuevos lotes, signados del ciento setenta y nueve (179) al doscientos cincuenta y seis (256).

Artículo 4.- Entrega de un Lote a la EPMAPS.- Debido a que la Urbanización se encuentra en la zona de influencia del proyecto “Sistema de Agua potable José Peralta y la Esperanza sector Sur”, y para efectos de dotar de agua potable a los moradores, el Comité Pro Mejoras del Barrio Dos Mil entrega el lote No. 20 tal como consta en el plano habilitante, a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.

Artículo 5.- Zonificación de los Nuevos Lotes.- Se establece 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 trece



ORDENANZA No. **0174**

años de antigüedad, con una consolidación de construcciones del 29 % respecto al total de los lotes.

Los lotes Nos. 257 y 258 mantendrán la zonificación A7 (A50002-1).

Artículo 6.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.- El Comité Pro Mejoras del Barrio Dos Mil, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 9.084,88 m² que corresponde al 14.38 % del área útil de los lotes, distribuidos de la siguiente manera:

Área Verde: 1

Superficie: 820,92 m²

Linderos:

Norte:	Lote N° 29	Longitud 28,60 m
Sur:	Lote N° 28	Longitud 28,52 m
Este:	Propiedad Particular	Longitud 28,74 m
Oeste:	Calle De las Torres	Longitud 28,75 m

Área Verde: 2

Superficie: 7.888,81 m²

Linderos:

Norte Lote N° 105 en 7,58 m;
Lote N° 106 en 10,00 m;
Lote N° 107 en 10,00 m;
Lote N° 108 en 10,00 m;
Lote N° 109 en 10,00 m;
Lote N° 110 en 10,00 m;
Lote N° 111 en 10,00 m;
Pasaje María Viera García
en 5,00 m;
Propiedad particular en parte
29,05 m y en otra 59,53 m. **Longitud 161,16 m en longitud
desarrollada.**



ORDENANZA No. 0174

Sur: Lote N° 98 en 8,00 m
Lote N° 99 en 10,00 m
Lote N°100 en 10,00 m
Lote N°101 en 10,00 m
Lote N°102 en 10,00 m
Lote N°103 en 10,00 m
Lote N°104 en parte 10,00 m y en otra 22,00 m
Calle Vista Hermosa en parte 10,02 m y en otra 62,83 m
Calle Paquisha en 1,03 m

Este: Límite faja de protección
línea alta tensión **Longitud 111,69 m**

Oeste: Calle Geovanny Alejandro **Longitud 65,35 m**

Área Verde: 3

Superficie: 375,15 m²

Linderos:

Norte: Intersección calle De Las Torres y
faja de protección de la línea de
alta tensión. **Longitud 0,00 m**

Sur: Lote N° 19 **Longitud 8,60 m**

Este: Calle De Las Torres **Longitud 84,72 m**

Oeste: Límite faja de protección
línea alta tensión **Longitud 85,42 m.**

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 8.- De las Vías.- La urbanización contempla un sistema vial de uso público, pero internamente la trama vial, no se encuentra acorde a lo establecido en la normativa vigente, debido a que este es un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de más de trece años de existencia, con 29% de consolidación de viviendas, el mismo que se encuentra con obras de infraestructura ejecutadas como energía eléctrica y bordillos, razón por la cual los anchos de vías y pasajes se sujetarán al plano que forma parte integrante de esta Ordenanza.



ORDENANZA No. 0174

Las vías que se aprueban son las siguientes:

Calle Camilo Orejuela, 12.00 m;
Calle De las Torres, 12.00 m;
Calle César Amable Viera, 12.00 m;
Calle Luis Jumbo, 10.00 m;
Calle Manuel Jumbo, 10,00 m;
Calle Paquisha, 12.00 m;
Calle La Paz, 10.00 m;
Calle Los Girasoles, 8.00 m;
Calle Los Pinos, 10.00 m;
Calle Salcedo, 10.00 m;
Calle 20 de Enero, 10.00 m;
Calle Cariamanga, 10.00 m;
Pasaje La Hoya, 8.00 m;
Pasaje Vista Hermosa, 8.00 m;
Pasaje Los Olivos, 8.00 m;
Pasaje Atacazo de 8.00 m, manteniendo un radio de curvatura mínimo en lotes de 3,00 m.

Se aprueba la vía Geovanny Alejandro de 10,00 m de ancho, proyectada en el lindero oeste del barrio Dos Mil y que comparte con el barrio colindante, considerando que el límite del barrio se extiende hasta el eje de vía sin afectar lotes a futuro por esta aprobación.

Artículo 9.- De las Obras a Ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes:

Bordillos	35%
Aceras	100%
Vías (Adoquinado)	100%
Agua Potable	100%
Alcantarillado	100%
Red telefónica	100%



ORDENANZA No. **0174**

Artículo 10.- 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 6 años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el Comité Pro Mejoras del Barrio Dos Mil, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, el Comité Pro Mejoras del Barrio Dos Mil pagará las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Artículo 11.- 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 12.- De la Multa por retraso en Ejecución de Obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, el Comité Pro Mejoras del Barrio Dos Mil, 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 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 13.- De la Garantía de Ejecución de las Obras.- Los lotes que conforman el Comité Pro Mejoras del Barrio Dos Mil, 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.



ORDENANZA No. **0174**

Artículo 14.- De la Protocolización de la Ordenanza.- El Comité Pro Mejoras del Barrio Dos Mil se compromete 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 15.- De la Entrega de las Escrituras Individuales.- El Comité Pro Mejoras del Barrio Dos Mil entregará 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 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.

Disposición Final.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.



ORDENANZA No. 0174

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 24 de noviembre de 2011.

Sr. Jorge Albán
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 10 y 24 de noviembre de dos mil once.- Quito, 16 ENE 2012

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 16 ENE 2012

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. 0174

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 16 ENE 2012

.- Distrito Metropolitano de Quito,

16 ENE 2012

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC