

2012

ORDENANZA

MUNICIPAL

ANTECEDENTES

0209





ORDENANZA No. 0209

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



ORDENANZA No. 0209

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 agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el



ORDENANZA No. 0209

ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, conformada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal de Quitumbe; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Calderón; Unidad Especial Regula Tu Barrio; y, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emitió el Informe No. 012 UERB-Q-SOLT-20011, para que se apruebe la Ordenanza del Fraccionamiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Barrio Vista Hermosa de Monjas, a favor de la Fundación para el Desarrollo Social Urbano Rural Marginal (FUDURMA) y otros;

Que, el Barrio Vista Hermosa de Monjas se encuentra conformado por el lote de terreno "Uno Prima del lote denominado Santa Ana" ubicado en la antigua Hacienda Turubamba de Monjas, adquirido mediante escritura de compraventa celebrada el tres de octubre del año dos mil uno ante el Notario Cuarto del Cantón Quito, Doctor Jaime Aillón Albán, e inscrita en el Registro de la Propiedad el primero de julio del año dos mil cinco; otorgado por los Señores Nastenka Soledad Ordóñez Ayala, soltera, y por los cónyuges Milton Gustavo Vargas Araujo y Nela Patricia Reinoso Pacheco del equivalente al veinte y seis por ciento de los derechos y acciones afincados en este predio a favor de la persona jurídica denominada Fundación para el Desarrollo Social Urbano Rural Marginal (FUDURMA), representada por Oscar Salomón Poveda Llerena y Francisco Javier Ordóñez Velasco, en sus calidades de Presidente y Director Ejecutivo, respectivamente y, el equivalente al setenta y cuatro por ciento de los derechos y acciones del mismo bien raíz a favor de Diego Ricardo Castillo Ballesteros y otros copropietarios, que posteriormente conformaron el Comité Pro Mejoras Vista Hermosa de Monjas, que obtuvo personería jurídica mediante Acuerdo Ministerial No. 0439 de trece de septiembre del dos mil seis; y,

Que, el predio en mención, con una superficie de dos hectáreas tres mil seiscientos veinte y un metros cuadrados, se encuentra comprendido dentro de los



ORDENANZA No. 0209

siguientes linderos generales: **Norte:** Con el lote Cuatro Prima, de propiedad de Victoria Chamorro, en la extensión de ciento noventa y cinco metros; **Sur:** Con el potrero de Santa Ana, hoy propiedad de Juan Cóndor, en doscientos veinte y cinco metros; **Este:** Con la quebrada Cornejo, en la extensión de ciento veinte metros; y, **Oeste:** Con la prolongación de la calle de acceso al Camal Frigorífico, en una extensión de ciento cinco metros.

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 DEL FRACCIONAMIENTO DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO BARRIO VISTA HERMOSA DE MONJAS, A FAVOR DE LA FUNDACIÓN PARA EL DESARROLLO SOCIAL URBANO RURAL MARGINAL (FUDURMA) Y OTROS

Artículo 1.- De los Planos y Documentos Presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, de la Fundación para el Desarrollo Social Urbano Rural Marginal (FUDURMA) y demás copropietarios, 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 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. 0209

Artículo 2.- Especificaciones Técnicas.-

Zonificación actual:	D3(D203-80) – A31(50000-0)
Lote Mínimo:	200 m2 - 50000 m2
Forma Ocupación del Suelo:	(D) Continua sobre línea de fábrica (A) Aislada
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano (SNU) Suelo No Urbanizable
Uso principal:	(R2) Residencial Mediana Densidad (PE) Protección Ecológica
Número de Lotes:	56
Área Útil de Lotes:	14.982,27 m2
Área de Vías y Pasajes:	2.313,39 m2
Área Comunal y equipamiento comunal:	747,32 m2 (4,99 % del área útil de lotes)
Área de protección de Quebrada:	2.176,47 m2
Área de protección de la línea de alta tensión:	4.022,56 m2
Área Total de Predio (lev.topog):	24.242,56 m2
Área Total de Predio (Escrit.):	23.621,00 m2
Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):	621,56 m2

El número total de lotes es de 56, signados del uno (1) al cincuenta y seis (56), 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.



ORDENANZA No. 0209

Artículo 3.- Zonificación de los Nuevos Lotes.- La zonificación asignada a los lotes es la misma que consta en el artículo precedente.

Por excepción se aprueban lotes de de menor extensión de acuerdo al plano y cuadro de áreas adjunto por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de doce años de antigüedad, con una consolidación de construcciones del 26,79% respecto al total de los lotes.

El Lote No. 56 mantendrá la condición de indivisible.

Artículo 4.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.- La Fundación para el Desarrollo Social Urbano Rural Marginal (FUDURMA) y los demás copropietarios, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 747,32 m², que corresponde al 4,99% del área útil de los lotes, distribuidos de la siguiente manera:

El área verde se encuentra distribuida de la siguiente manera:

Área Verde: 1

Superficie: 394,25 m²

Norte:	Lote N° 4 en parte 17,52 m.; Lote N° 13 en parte 18,26 m.	longitud 35,78 m
Sur:	Lote N° 5 en parte 17,53 m.; Lote N° 14 en parte 18,38 m.	longitud 35,91 m
Este:	Pasaje "4A-1"	longitud 11,00 m
Oeste:	Calle "5D"	longitud 11,00 m

Área Verde: 2

Superficie: 353,07 m²

Norte: Lote N° 20 en parte 15,98 m.;



ORDENANZA No. 0209

	en otra 9,96 m.	longitud 25,94 m
Sur:	Lote N° 21 en parte 18,79 m.; Lote N° 26 en parte 14,11 m.	longitud 32,90 m
Este:	Faja de protección de la línea de alta tensión.	longitud 26,85 m
Oeste:	Pasaje "4A-1"	longitud 11,00 m

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, asentado en el predio desde hace más de 12 años de existencia, con 26,79% de consolidación de viviendas, conforme al informe de calificación realizado; se autoriza a la Fundación para el Desarrollo Social Urbano Rural Marginal (FUDURMA) y los demás copropietarios, a compensar monetariamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el porcentaje faltante de áreas verdes y de equipamiento comunal, siendo un total de 1.200,38 m², equivalente al 8,01%, de conformidad al avalúo que determine la Dirección Metropolitana de Catastro.

Artículo 5.- 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 6.- De las Vías.- La urbanización contempla un sistema vial de uso público. 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 once años de existencia, con un 26,79% de consolidación de viviendas, por la cual los anchos de vías y pasajes se sujetarán al plano que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Las vías que se aprueban son las siguientes:

Pasaje "4A-1":	6.00 m;
Pasaje "4A-2":	6.00 m;
Pasaje "4A-3":	6.00 m; y,
Pasaje "4A-4":	6.00 m.



ORDENANZA No. 0209

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

Alcantarillado	100 %
Energía Eléctrica	100 %
Vías (Adoquinado)	100 %

Artículo 8.- 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 3 años, de conformidad al cronograma de obras presentado por la Fundación para el Desarrollo Social Urbano Rural Marginal (FUDURMA) y los demás copropietarios del predio donde se asienta el Barrio Vista Hermosa de Monjas, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, la Fundación para el Desarrollo Social Urbano Rural Marginal (FUDURMA) y los demás copropietarios del predio donde se asienta el Barrio Vista Hermosa de Monjas pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Artículo 9.- 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 10.- De la Multa por retraso en Ejecución de Obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, la Fundación para el Desarrollo Social Urbano Rural Marginal (FUDURMA) y los demás copropietarios del predio donde se asienta el Barrio Vista Hermosa de Monjas, 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%.



ORDENANZA No. 0209

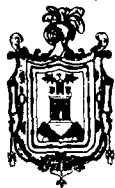
Emitidos los informes correspondientes que establezcan la multa por incumplimiento de las obras de urbanización, se notificará a la Dirección Financiera para que se emita el título de crédito respectivo y se proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

Artículo 11.- De la Garantía de Ejecución de las Obras.- Los lotes que conforman el Barrio Vista Hermosa de Monjas, quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios, según el listado que consta en el plano adjunto a esta Ordenanza.

Artículo 12.- De la Protocolización de la Ordenanza.- La Fundación para el Desarrollo Social Urbano Rural Marginal (FUDURMA) y los demás copropietarios del predio donde se asienta el Barrio Vista Hermosa de Monjas 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 13.- De la Entrega de las Escrituras Individuales.- La Fundación para el Desarrollo Social Urbano Rural Marginal (FUDURMA) y los demás copropietarios del predio donde se asienta el Barrio Vista Hermosa de Monjas 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.



ORDENANZA No. 0209

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.

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, **22 MAR 2012**

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. 0209

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 22 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 22 MAR 2012
.- Distrito Metropolitano de Quito, 23 MAR 2012

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

DXAC