

2012

ORDENANZA

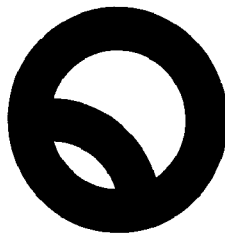
MUNICIPAL

ANTECEDENTES

0215



M0214



Secretaría
**General del
Concejo**

SG

1228

05 ABR 2012

Señores

**REPRESENTANTES DEL COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO EL EDÉN DE
SAN JUAN
COPROPIETARIOS DEL PREDIO DONDE SE ASIENTA EL BARRIO EL EDÉN DE
SAN JUAN
PROCURADURÍA METROPOLITANA
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO
UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**

Presente

De mis consideraciones:

Adjunto al presente, sírvase encontrar copia certificada de la **ORDENANZA No. 0215**, sancionada el 29 de marzo de 2012, que aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras El Edén de San Juan, a favor de Segundo Alberto Oyagata Tipantuña y otros.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Abg. José Luis Arcos Aldás

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO (E)

XAS.



ORDENANZA No. 0215

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2012-009, de 9 de enero de 2012, 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. 0215

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. 0215

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 27 de octubre del 2011 en la Administración Zonal de Calderón, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Calderón; 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-ZC-SOLT-2011, para que se apruebe la Ordenanza del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, a favor de los copropietarios de los inmuebles sobre los que se asienta el Comité Pro Mejoras El Edén de San Juan.

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 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS EL EDÉN DE SAN JUAN, A FAVOR DE SEGUNDO ALBERTO OYAGATA TIPANTUÑA Y OTROS

Artículo 1.- De los Planos y Documentos Presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, dirigentes y del o los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras El Edén de San Juan, ubicado en la parroquia Calderón, 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 y apoderada del predio.



ORDENANZA No. 0215

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)
Lote Mínimo:	200 m ²
Forma Ocupación del Suelo:	(D) Continúa sobre línea
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso principal:	(R2) Residencia mediana densidad
Número de Lotes:	32
Área Útil de Lotes:	6.996,58 m ²
Área de Vías y Pasajes:	1.891,16 m ²
Área Verde y de Equipamiento Comunal:	670,95m ² (9.59% del Área Útil de Lotes)
Área de Afectación Vial:	0.00 m ²
Área Total de Predio (Lev. Top.):	9.558,69 m ²
Área Total de Predio (Escrit.):	9.867,90 m ²
Diferencia (Lev. Top.- Escrituras):	309,21 m ²

El número total de lotes es de 32 signados del uno (1) al treinta y dos (32), 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.

El lote signado con el No. 24 de acuerdo, con lo señalado en el plano le pertenece a la señora Quinotoa Cayanchi Olga Corina, socia que se encuentra en posesión regular y ocupante del lote, quien para obtener la titularidad del mismo, deberá iniciar las



ORDENANZA No. 0215

acciones legales pertinentes a fin de obtener la sentencia favorable que le permita obtener el título de propiedad a su favor.

Artículo 3.- Zonificación de los Nuevos Lotes.- Se mantiene la zonificación del sector, detallada en el artículo 2 de la presente Ordenanza.

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 11 años de antigüedad y con una consolidación y construcciones levantadas en un 66% respecto al total de los lotes.

Artículo 4.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.- Los copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Pro Mejoras El Edén de San Juan, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 670.95 m², que corresponde al 9.59% del área útil del lote distribuido de la siguiente manera:

	LINDEROS			SUPERFICIE
	Área Verde :	Norte:	Lote 29	
	Sur:	Lote 30	17,75m	
	Este:	Calle N-S OESTE (El Edén)	37,39m	
	Oeste:	Propiedad Particular	37,45m	

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, asentado en el predio desde hace más de 11 años de existencia, con 66% de consolidación de viviendas, conforme al informe de calificación realizado; se autoriza a los copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Pro Mejoras El Edén de San Juan, a compensar monetariamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el porcentaje faltante de áreas verdes y de equipamiento comunal, siendo un total de 238,60 m², equivalente al 3,41%, de conformidad al avalúo que determine la Dirección Metropolitana de Catastro.



ORDENANZA No. 0215

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la Municipalidad, con un recargo del veinte por ciento (20%) más el costo total.

Artículo 5.- Especificaciones del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.- Las obras a ejecutarse dentro del área comunal son: encespado y mobiliario.

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, debido a que este es un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de 11 años de existencia, con un 66% de consolidación de viviendas el mismo que se encuentra con obras de infraestructura como agua potable y electricidad, razón por la cual los anchos de vías y pasajes se sujetarán al plano que se aprueba.

Las vías que se aprueban son las siguientes:

Calle "Heredia":	12.00m;
Calle "N-S OESTE" (El Edén):	10.00m; y,
Calle "N-S ESTE" (El Porvenir):	8.00m.

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

Bordillos	100%
Aceras	100%
Adoquinado	100%
Áreas Verdes	100%
Alcantarillado	100%

Artículo 8.- Del Plazo de Ejecución de las Obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, es de 8 (ocho) años de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble sobre el que se asienta el Comité



ORDENANZA No. 0215

Pro Mejoras El Edén de San Juan, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los copropietarios de los inmuebles sobre los que se asienta el Comité Pro Mejoras El Edén de San Juan pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Artículo 9.- Del Control y Ejecución de las Obras.- La Administración Zonal Calderón 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, los copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Pro Mejoras El Edén de San Juan, 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%.

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 y Prohibición de Enajenar.- Todos los nuevos lotes producto de la aprobación del fraccionamiento de los predios de propiedad de las personas que constan en el plano de fraccionamiento a aprobarse, 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 esta Ordenanza.

En el Certificado de Hipotecas y Gravámenes emitido por parte del Registro de la Propiedad del cantón Quito, No. C270082253001 de 30 de agosto de 2011, se establece



ORDENANZA No. 0215

una prohibición de enajenar sobre los bienes de propiedad del señor Jorge Maijo Andrade Chipuendo, posesionario del lote No. 32. Se deja constancia que el lote producto del fraccionamiento quedará con el gravamen individualizado, particular que deberá ser considerado por el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito al momento de la inscripción de la presente Ordenanza.

Artículo 12.- De la Protocolización de la Ordenanza.- Los copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Pro Mejoras El Edén de San Juan, 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.- Los copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Pro Mejoras El Edén de San Juan 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.


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.




ORDENANZA No. 0215

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
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, **29 MAR 2012**


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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **29 MAR 2012**

EJECÚTESE:


Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. 0215

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 29 MAR 2012
.- Distrito Metropolitano de Quito, 30 MAR 2012


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC