

2012

ORDENANZA

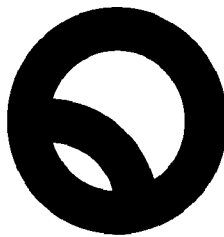
MUNICIPAL

ANTECEDENTES

0228



M0227



Secretaría
**General del
Concejo**

SG 1362
19 ABR 2012

Señores

**CÉSAR PATRICIO FUENTES VÁSQUEZ Y OTROS
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. 0228**, sancionada el 9 de abril de 2012, que aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del barrio Puertas del Sol de San Juan de Calderón, a favor del señor César Patricio Fuentes Vásquez y otros.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

XAS.



ORDENANZA No. 0228

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2012-033, de 30 de enero 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. 0228

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. 0228

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 22 de noviembre de 2011 en la Administración Zonal 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 N° 016-UERB-ZC-SOLT-2011, para que se apruebe la Ordenanza que regule el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, a favor de los copropietarios de los inmuebles sobre los que se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Puertas del Sol de San Juan de Calderón.

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 COMITE PRO MEJORAS DEL BARRIO PUERTAS DEL SOL DE SAN JUAN DE CALDERÓN, A FAVOR DE CÉSAR PATRICIO FUENTES VÁSQUEZ 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 del Barrio Puertas del Sol de San Juan de Calderón, 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 del predio.



ORDENANZA No. 0228

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:	A4(A5002-5)
Lote Mínimo:	5000 m ²
Forma Ocupación del Suelo:	(A) Aislada
Clasificación del Suelo:	(SNU) Suelo No Urbanizable
Uso principal:	(RNR) Recurso natural renovable
Número de Lotes:	28
Área Útil de Lotes:	5.315,91 m ²
Área de Vías y Pasajes:	2.210,83 m ²
Área Verde y Área de Equipamiento Comunal:	358,06 m ² (6,74% del Área Útil de Lotes)
Área de Afectación Vial:	76,47 m ²
Área rellena de quebrada en área verde:	172,98 m ²
Área rellena de quebrada en vías:	63,46 m ²
Área de protección Especial:	0,00 m ²
Área Total del Predio (Lev. Top.):	8.197,71 m ²
Área Total de Predio:	8.210,00 m ²
Diferencia (Lev. Top. - Escrituras):	12,29 m ²

El número total de lotes es de 28, signados del uno (1) al veinte y ocho (28), 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 que se encuentran localizados sobre el relleno de quebrada, deberán realizar un estudio detallado para determinar el nivel de riesgo específico de cada lote, sitio o casa, y las posibles medidas aplicables para mitigar el riesgo.



ORDENANZA No. 0228

Artículo 3.- Zonificación de los Nuevos Lotes.- Se asigna la zonificación: D3 (D203-80); lote mínimo 200.00m² considerando lotes con superficie menor de 200 m²; forma ocupación del suelo: (D) Continua sobre línea; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano, (R2) Residencia de 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 más de 10 años y con una consolidación y construcciones levantadas en un 35% respecto al total de lotes.

Artículo 4.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.- Los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Puertas del Sol de San Juan de Calderón, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 358,06 m², que corresponde al 6,74% del área útil de los lotes, distribuidos de la siguiente manera:

	LINDEROS			SUPERFICIE
	Área Verde 1A:	Norte:	Propiedad Sr. Manuel Quisilema	1,57m
Sur:		Calle 1	0,56m	
Este:		Quebrada Rellena	13,08m	
Oeste:		Lote 5	13,04m	
	LINDEROS			SUPERFICIE
	Área Verde 1B:	Norte:	Propiedad Sr. Manuel Quisilema	21,23m
Sur:		Calle 1	22,28m	
Este:		Lote 6	13,04m	
Oeste:		Quebrada Rellena	13,10m	
	LINDEROS			SUPERFICIE
	Área Verde Adicional No computable de Quebrada Rellena Municipal 2:	Norte:	Propiedad Sr. Manuel Quisilema	6,48m
Sur:		Calle 1	6,11m	
Este:		Área Verde 1B	13,10m	
Oeste:		Área Verde 1A	13,08m	



ORDENANZA No. 0228

	LINDEROS			SUPERFICIE
	Área Verde 2A:	Norte:	Calle 1	0,47m
Sur:		Comité La Esperanza	3,85m	
Este:		Quebrada Rellena	13,43m	
Oeste:		Lote 24	12,87m	
	LINDEROS			SUPERFICIE
	Área Verde 2B:	Norte:	Calle 1	4,49m
Sur:		Comité La Esperanza	0,81m	
Este:		Lote 23	12,99m	
Oeste:		Quebrada Rellena	13,56m	
	LINDEROS			SUPERFICIE
	Área Verde Adicional No computable de Quebrada Rellena Municipal 2:	Norte:	Calle 1	6,69m
Sur:		Comité La Esperanza	7,12m	
Este:		Área Verde 2B	13,56m	
Oeste:		Área Verde 2A	13,43m	

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, asentado en el predio desde hace más de diez años de existencia, con un 35% de consolidación de viviendas, se autoriza a los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Puertas del Sol de San Juan de Calderón a compensar monetariamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el porcentaje faltante de áreas verdes y de equipamiento comunal, siendo un total de 333,01 m², equivalente al 6,26%, 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, caminerías.

Artículo 6.- De las Vías.- La urbanización contempla un sistema vial de uso público. Internamente la trama vial no cumple con la normativa vigente, debido a que este es un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de más de diez años de existencia, con 35% de consolidación de viviendas, el mismo que se encuentra con obras de



ORDENANZA No. 0228

infraestructura ejecutadas como agua potable, razón por la cual, las vías se aprueban de conformidad con el plano adjunto a la presente ordenanza.

Las vías que se aprueban son las siguientes:

Calle "Medina": 12.00m;
Calle "Montoya": 12.00m;
Calle "1": 10.00m.

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%
Energía Eléctrica: 50%
Alcantarillado: 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 8 años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Puertas del Sol de San Juan de Calderón, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Puertas del Sol de San Juan de Calderón 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.



ORDENANZA No. **0228**

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 predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Puertas del Sol de San Juan de Calderón, 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 Prohibiciones de Enajenar.- Los lotes producto del presente fraccionamiento 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 el Registro de la Propiedad del cantón Quito, No. C100027047009 de 7 de julio de 2011, se establece una prohibición de enajenar de los bienes del señor Mauro Elías Morales, posesionario del lote No. 27. 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 en el momento de la inscripción de esta Ordenanza.

Artículo 12.- De la Protocolización de la Ordenanza.- Los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Puertas del Sol de San Juan de Calderón 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



ORDENANZA No. 0228

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 predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Puertas del Sol de San Juan de Calderón 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.

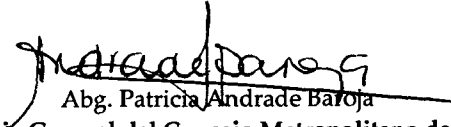
Artículo 14.- Potestad de Ejecución.- Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria los actos que el obligado no hubiere cumplido, a 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.

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

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito



ORDENANZA No. 0228

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, **09 ABR 2012**

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **09 ABR 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 **09 ABR 2012**
.- Distrito Metropolitano de Quito, **10 ABR 2012**

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO