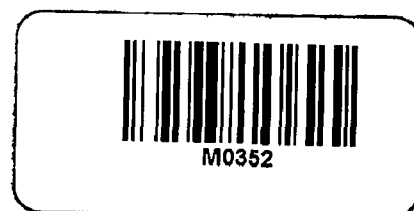


2013

**ORDENANZA
MUNICIPAL
ANTECEDENTES**

0353





Secretaría
**General del
Concejo**

SG 0381

08 FEB 2013

Señores

REPRESENTANTES DEL COMITÉ DE DESARROLLO COMUNITARIO SANTA MÓNICA
PROCURADURÍA METROPOLITANA
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO
UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO
EMPRESA ELÉCTRICA QUITO

Presente

De mi consideración:

Adjunto al presente sírvase encontrar copia certificada de la **ORDENANZA No. 0353**, sancionada el 31 de enero de 2013, que aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité de Desarrollo Comunitario Santa Mónica, a favor de sus copropietarios.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Abg. José Luis Arcos Aldás

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (e)

Marisela C. / 2013-02-07



ORDENANZA No. **0353**

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2012-334, de 13 de diciembre de 2012, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República (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 (COOTAD), 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 fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;



ORDENANZA No. 0353

- 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 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 (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



ORDENANZA No. 0353

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,

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 21 de septiembre de 2012 en la Administración Zonal Eugenio Espejo, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Eugenio Espejo; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Eugenio Espejo; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 007-UERB-AZLD EE-SOLT-2012, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado a favor de los copropietarios del predio donde se asiente el Comité de Desarrollo Comunitario Santa Mónica.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numerales 1 y 9 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 Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ DE DESARROLLO COMUNITARIO SANTA MÓNICA, 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 copropietarios del predio donde se asienta el Comité de Desarrollo Comunitario Santa Mónica, ubicado en la parroquia Guayllabamba, 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 copropietarios del predio.



ORDENANZA No. 0353

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:	A7(A50002-1), A31(PQ)
Lote mínimo:	50.000 m ²
Forma ocupación del suelo:	(A) Aislada
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural
Uso principal:	(PE) Protección Ecológica / Áreas Naturales
Número de lotes:	47
Área útil de lotes:	20.927,75 m ²
Área de vías y pasajes:	6.203,87 m ²
Área verde y área de equipamiento comunal:	497,14 m ² (2.38% del Área Útil de Lotes)
Área de faja de protección en lotes:	2.665,37 m ²
Área de quebrada rellena en lotes:	1.452,89 m ²
Área de faja de protección en lotes de área verde	373,71 m ²
Área de quebrada rellena en lotes de área verde:	433,63 m ²
Área de quebradas rellenas en vías:	403,08 m ²
Área de protección ecológica:	447.735,63 m ²
Área total del predio (Lev. Top.):	480.693,07 m ²
Área total del predio (Escritura):	485.207,00 m ²
Diferencia:	4.513,93 m ²

El número total de lotes es de 47, signados del uno (1) al cuarenta y siete (47), cuyo detalle es el que consta en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano que forma parte integrante de la presente ordenanza.



ORDENANZA No. 0353

Los lotes Nos. 2, 3, 4, 7, 8, 14, 19, 23, 27, 29, 30, 31, 39, 40 y 41 se encuentran asentados parcialmente en quebradas rellenas, por lo que para la habilitación del suelo se requerirá el informe del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano sobre el estado de la propiedad del área rellena, e informe favorable de la empresa pública metropolitana competente.

El lote No. 28 no se regulariza por contar con pendientes superiores a los 45°, por lo cual no se deberá realizar ninguna intervención constructiva, salvo el caso que sean obras de mitigación para controlar los posibles deslizamientos, las cuales deberán sustentarse en los estudios técnicos correspondientes.

Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.- A los lotes fraccionados se les asigna la zonificación: D13 (D403-80); lote mínimo 400.00 m²; forma ocupación del suelo: (D) Continua sobre línea; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia Mediana densidad.

El lote No. 47 mantendrá la zonificación: A7 (A50002-1) y A31 (PQ), con el lote mínimo de 50.000 m², forma de ocupación del suelo: (A) Aislada; clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural, Uso principal (PE) Protección Ecológica/Áreas Naturales y (PQ) Quebradas no se permite habilitaciones de suelo ni edificaciones.

Por excepción se aprueban lotes de menor extensión, por tratarse de un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de más de 15 años de antigüedad y con una consolidación de 70,21% respecto al total de los lotes.

Artículo 4.- Diferencia de área.- 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.- Los copropietarios del inmueble sobre el cual se asienta el Comité de Desarrollo Comunitario Santa Mónica, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y de equipamiento comunal, un área total de 497,14 m² del área útil de los lotes, distribuida de la siguiente manera:



ORDENANZA No. 0353

Área Verde No. 1:	LINDEROS			SUPERFICIE
	Norte:	Calle María del Rosario	28,93 m	366,70 m ²
	Sur:	Lote 23	29,00 m	
	Este:	Lote 20	18,39 m	
	Oeste:	Calle Mariana de Jesús	19,49 m	
Quebrada Rellena del Área Verde No. 1:	LINDEROS			SUPERFICIE
	Norte:	Calle María del Rosario	4,82 m	62,59 m ²
	Sur:	Lote 23	3,23 m	
	Este:	Faja de Protección 1 en área verde 1	18,78 m	
	Oeste:	Faja de Protección 2 en área verde 1	18,89 m	
Faja de Protección No. 1 del Área Verde No. 1:	LINDEROS			SUPERFICIE
	Norte:	Calle María del Rosario	3,05 m	56,19 m ²
	Sur:	Lote 23	3,03 m	
	Este:	Área Verde 1	18,67 m	
	Oeste:	Quebrada Rellena	18,78 m	
Faja de Protección No. 2 del Área Verde No. 1:	LINDEROS			SUPERFICIE
	Norte:	Calle María del Rosario	3,64 m	57,15 m ²
	Sur:	Lote 23	3,00 m	
	Este:	Quebrada Rellena	18,89 m	
	Oeste:	Área Verde 1	19,25 m	
Área Verde No. 2:	LINDEROS			SUPERFICIE
	Norte:	Propiedad Sr. José Aulestia	30,88m	130,44m ²
	Sur:	Calle María del Rosario	28,51m	
	Este:	Lote 35	24,89m	
	Oeste:	Lote 34	26,54m	
Quebrada Rellena No. 1 del Área Verde No. 2:	LINDEROS			SUPERFICIE
	Norte:	Propiedad Sr. José Aulestia	8,02 m	163,84m ²
	Sur:	Calle María del Rosario	7,42 m	
	Este:	Faja de Protección 1 del área verde 2	26,93 m	
	Oeste:	Faja de protección 2 del área verde 2	27,39 m	



ORDENANZA No. **0353**

	LINDEROS			SUPERFICIE
Quebrada Rellena No. 2 del Área Verde No. 2:	Norte:	Propiedad Sr. José Aulestia	11,52 m	207,20 m ²
	Sur:	Calle María del Rosario	5,67 m	
	Este:	Faja de Protección 2 del área verde 2	28,11 m	
	Oeste:	Faja de Protección 3 del área verde 2	27,59m	
Faja de Protección No. 1 del Área Verde No. 2:	LINDEROS			SUPERFICIE
	Norte:	Propiedad Sr. José Aulestia	1,78 m	75,80 m ²
	Sur:	Calle María del Rosario	3,05 m	
	Este:	Área Verde 2	26,44 m	
Oeste:	Quebrada rellena	26,93 m		
Faja de Protección No. 2 del Área Verde No. 2:	LINDEROS			SUPERFICIE
	Norte:	Propiedad Sr. José Aulestia en parte 3,30, Propiedad Sr. José Aulestia en parte 3,01	6,31 m	155,15 m ²
	Sur:	Calle María del Rosario	1,47 m	
	Este:	Quebrada rellena en parte 27,39 m, Área verde 2 en parte 22,13m.	49,52 m	
Oeste:	Área Verde 2 en parte 22,47m, quebrada rellena en parte 28,11m.	50,58 m		
Faja de Protección No. 3 del Área Verde No. 2:	LINDEROS			SUPERFICIE
	Norte:	Vértice que forma la misma faja	0,00 m	29,42 m ²
	Sur:	Calle María del Rosario	5,16 m	
	Este:	Quebrada rellena	23,50 m	
Oeste:	Faja de protección	20,90 m		



ORDENANZA No. 0353

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. Sin embargo, cuenta con una consolidación del 70,21%, más de 15 años de existencia y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual el ancho vial se sujetará al plano adjunto a la presente ordenanza.

Las vías que se aprueban, según la forma en el plano, son las siguientes:

Calle "María del Rosario":	10.00 m;
Calle "Mariana de Jesús":	Variable de 11.50 m a 12.00 m;
Pasaje "San Antonio de Padua":	9.50 m; y,
Pasaje "San Francisco de Asís":	10.00 m.

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

Bordillos:	10%
Aceras	100%
Vías:	100%
Alcantarillado:	100%

Artículo 8.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, es de siete (7) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble sobre el que se asienta el Comité de Desarrollo Comunitario Santa Mónica, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras, los copropietarios del predio fraccionado pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Artículo 9.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Eugenio Espejo 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 la ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los copropietarios del inmueble sobre el cual se



ORDENANZA No. **0353**

asienta el Comité de Desarrollo Comunitario Santa Mónica, 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, 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 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 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, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios, según el listado que consta en el plano adjunto a la presente ordenanza, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 12.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- Los copropietarios del inmueble sobre el cual se asienta el Comité de Desarrollo Comunitario Santa Mónica, se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de la diferencia de área por parte de la Autoridad Administrativa Competente, a protocolizar la presente ordenanza 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 a la Comisaría de la Administración Zonal correspondiente, para que inicie las acciones pertinentes.

La inscripción de la presente ordenanza servirá como título de dominio de los beneficiarios para efectos del perfeccionamiento de la transferencia de áreas verdes, en caso de que existan.

Artículo 13.- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano



ORDENANZA No. **0353**

de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeren 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.- 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.

Artículo 15.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización 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 3 de enero de 2013.


Sr. Jorge Albán Gómez
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito


Abg. Patricia Andrade Baroja
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito



ORDENANZA No. **0353**

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 20 de diciembre de 2012 y 3 de enero de 2013.- Quito, **04 ENE 2013**

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **31 ENE 2013**

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 **31 ENE 2013**
.- Distrito Metropolitano de Quito, **01 FEB 2013**

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO