

2013

**ORDENANZA
MUNICIPAL
ANTECEDENTES**

0417





ORDENANZA No. **0417**

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2013-107, de 3 de junio de 2013, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "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 (en adelante "COOTAD"), señala 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;
- 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*

ORDENANZA No. 0417

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 (en adelante “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, a través del reglamento No. 114, de 22 de noviembre de 1984 expedido por el Concejo Municipal de Quito, se establecieron los requerimientos mínimos y procesamiento de trámites a seguirse para obtener la autorización de Alcaldía para



ORDENANZA No. 0417

la suscripción de escrituras individuales en fraccionamientos de hecho en la ciudad de Quito y sus parroquias, el mismo que posteriormente fue derogado mediante ordenanza No. 2708 de 10 de agosto de 1989, la misma que aprueba el reconocimiento legal y regularización de los asentamientos de hecho existentes en áreas urbanas y de expansión urbana del cantón Quito, reformada mediante ordenanza No. 2765 de 5 de abril de 1990;

Que, mediante oficio No. 1791 de 25 de mayo de 1979, y de conformidad con la autorización emitida por parte del Jefe de Asesoría Jurídica Municipal, se procede a entregar escrituras individuales a los socios del Comité Pro-Mejoras de Moradores y Propietarios del Barrio "El Triunfo", por parte de los cónyuges José Peñafiel y Orfa Salgado de Peñafiel, en la cual de forma involuntaria se produce un error en la numeración y secuencia de los lotes lo que ha ocasionado un grave problema para 13 familias que no han tenido solución en anteriores administraciones;

Que, la presente reforma se la hace con la finalidad de corregir el plano con el cual fue aprobado la lotización "El Triunfo", el mismo que no tiene una numeración continua produciéndose un error en 13 lotes, los mismos que no han podido regularizar su situación jurídica, por cuanto los dueños de la lotización han fallecido y se requiere de su firma para realizar las aclaratorias a las escrituras públicas correspondientes;

Que, la presente reforma al plano permite corregir la numeración de los lotes que un inicio se enumeró del 1 al 150, siendo únicamente 135 lotes, de los cuales se intervienen 13, con lo cual se ajusta a la realidad física actual y jurídica de las escrituras públicas, beneficiando a las 13 familias perjudicadas;

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,

Que, la Mesa Interinstitucional de Trabajo, reunida el 21 de septiembre de 2012 en la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo", integrada por los siguientes órganos: Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo", Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración

ORDENANZA No. 0417

Zonal Norte "Eugenio Espejo"; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 010-UERB-AZLD-EE-SOLT-2012, de fecha 21 de septiembre del año 2012, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras de Moradores y Propietarios del Barrio "El Triunfo".

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 EL FRACCIONAMIENTO A FAVOR DE LOS PROPIETARIOS DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITE PRO-MEJORAS DE MORADORES Y PROPIETARIOS DEL BARRIO "EL TRIUNFO", APROBADO COMO ASENTAMIENTO DE HECHO DE CONFORMIDAD CON LA ORDENANZA No. 2765, DE 2 DE ABRIL DE 1990, QUE REFORMÓ LA ORDENANZA No. 2708, DE 10 DE AGOSTO DE 1989, QUE REFORMÓ EL REGLAMENTO No. 114, DE 22 DE NOVIEMBRE DE 1984

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 de moradores y propietarios del Barrio "El Triunfo", ubicado en la parroquia de Cochapamba, 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 siendo en el futuro indivisibles.

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación Actual:

D3 (D203-80)



ORDENANZA No. **0417**

Lote Mínimo:	200 m ²
Forma Ocupación del Suelo:	(D) Continua sobre línea
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso principal:	(R2) Residencia mediana densidad
Número de Lotes:	13
Área Útil de Lotes:	34.039,56 m ²
Área Útil de Lotes en los que se va a intervenir:	4.757,38 m ²
Área de vías y pasajes:	10.807,86 m ²
Área Verde y Área de Equipamiento Comunal:	3.543,78 m ² (9,13% del Área Útil de Lotes)
Área Total de Predio (Lev Top.):	53.148,58 m ²

Número de lotes 13, signados con los Nos. 37, 48, 64, 68, 100, 101, 115, 116, 117, 118, 119, 139 y 140, cuyo detalle es el que consta en el cuadro de propietarios del plano aprobatorio, adjunto como parte integrante de esta ordenanza.

Los lotes de terreno Nos. 68 y 140 constan en el plano como lotes sin datos del propietario, por lo que en caso de llegar a identificarlos, éstos deberán justificar la propiedad con la escritura pública y el certificado de hipotecas y gravámenes correspondientes, para trámites posteriores de darse el caso.

Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.- Se mantiene la zonificación del sector que es D3 (D203-80); lote mínimo 200,00 m²; forma ocupación del suelo (D) sobre línea de fábrica; clasificación del suelo (SU) Suelo Urbano; Uso principal (R2) Residencia mediana densidad.

Por excepción, se aprueba el lote No. 48 de menor extensión, toda vez que se trata de un asentamiento humano de hecho y consolidado de 20 años de antigüedad y con una consolidación y construcciones levantadas en un 91,11%, respecto al total de los lotes.

ORDENANZA No. 0417

Artículo 4.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- El Comité Pro-Mejoras de Moradores y Propietarios del Barrio "El Triunfo", propietario del predio regularizado en virtud de las ordenanzas Nos. 2708 de 10 de agosto de 1989; y, 2765 de 5 de abril de 1990, estableció un porcentaje de áreas verdes y área de equipamiento comunal equivalente a 9.76%, de los solares correspondiente a la lotización El Triunfo; por lo cual los cónyuges José David Peñafiel y Orfa Salgado de Peñafiel transfirieron a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito un total de 2.341,68 m² de acuerdo a la normativa municipal vigente a la fecha; razón por la cual la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal no son exigibles para el Comité Pro-Mejoras de Moradores y Propietarios del Barrio "El Triunfo", de conformidad con lo que dispone la normativa legal vigente.

En caso de requerirlo, la Dirección Metropolitana de Catastro procederá a la actualización catastral del área verde que comprende 3.543,78m², equivalente al 9,13%. El área verde se encuentra distribuida de conformidad al siguiente detalle:

	LINDEROS			SUPERFICIE
			Total	
Área Verde I: Según forma en el plano.	Norte:	Calle Flavio Alfaro	36,90 m	332,34 m ²
	Sur:	Calle 26 de Agosto	40,92 m	
	Este:	Propiedad Particular	16,52 m	
	Oeste:	Vértice formado por la intersección de las calles Flavio Alfaro y 26 de Agosto	0 m	



ORDENANZA No. **0417**

Área Verde II: Según forma en el plano.	LINDEROS			SUPERFICIE
	Norte:	Propiedad privada	52,80 m	
	Sur:	Calle San Vicente	50,06 m	
	Este:	Propiedad Particular	24,52 m	
	Oeste:	Propiedad privada	22,00 m	
				1.207,13 m ²
Área Verde III: Según forma en el plano.	LINDEROS			SUPERFICIE
			En parte	Total
		Lote 115	8,55 m	
		Lote 116	11,90m	37,79 m
	Norte:	Lote 117	6,20 m	
		Lote 117	11,14m	
	Sur:	Calle Pedernales		33,40 m
	Este:	Lote 118		5,50 m
Oeste:	Propiedad Particular		19,96 m	
				451,80 m ²
LINDEROS			SUPERFICIE	
Norte:	Calle Pedernales	53,33 m en longitud desarrollada		

ORDENANZA No. **0417**

Área Verde IV: Según forma en el plano.	Sur:	Calle S/N	En parte	Total	365,29 m ²
			7,99m	37,23m	
			6,56m		
			4,29m		
			18,39m		
	Este:	Propiedad Particular	14,64 m		
	Oeste:	Vértice formado por la calle Pedernales y calle S/N	0 m		
Área Comunal: Según forma en el plano.	LINDEROS				SUPERFICIE
			Total	1.187,22 m ²	
	Norte:	Calle 26 de Agosto	35,50 m		
	Sur:	Calle San Vicente	33,84 m		
	Este:	Escalinata El Carmelo	33,72 m		
Oeste:	Propiedad Particular	34,85 m			



ORDENANZA No. **0417**

Artículo 5.- De las vías.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado contempla un sistema vial de uso público, internamente la trama vial al ser un asentamiento humano de hecho y consolidado, con una consolidación del 91,11% de más 20 años de existencia, se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos de vías y pasajes se sujetarán al plano que se aprueba.

Las calles que se aprueban son las siguientes:

Calle Flavio Alfaro:	variable de 7,77 m a 9,01 m;
Calle 26 de agosto:	variable de 4,63 m hasta 9,50 m;
Calle San Vicente:	variable de 8,26 m hasta 9,86 m;
Calle Pedernales:	variable de 9,68 m hasta 9,89 m;
Calle s/n:	10,00 m;
Escalinata El Carmelo:	variable de 2,62 m hasta 2,8 m;
Escalinata Pechiche:	variable de 2,82 m hasta 2,93 m;
Pasaje Pechiche:	variable de 6,59 m hasta 6,68 m;
Pasaje Los Manglares:	variable de 2,49 m hasta 13,79 m;
Pasaje El Cisne:	7,00 m; y,
Pasaje W:	4,00 m.

Artículo 6.- De la protocolización de la ordenanza.- Los propietarios a través del Comité Pro-Mejoras de Moradores y Propietarios del Barrio "El Triunfo", se comprometen en el término de ciento ochenta (180) 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 Cantón Quito, con todos sus documentos habilitantes, caso contrario se dejará sin efecto esta autorización, notificándose del particular al Comisario de la Zona para que inicie las acciones pertinentes.

Artículo 7- De la entrega de las escrituras individuales.- Con el plano reformado los propietarios de los lotes de terreno pertenecientes al Comité Pro-Mejoras de Moradores y Propietarios del Barrio "El Triunfo", se procederá a realizar las respectivas escrituras

ORDENANZA No. **0417**

aclaratorias y rectificatorias que sean necesarias, tomando en consideración la información constante en el plano reformado y aprobado, a fin de que posteriormente puedan inscribirlas en el Registro de la Propiedad, para lo cual los propietarios de los lotes de terreno asentados en el Comité Pro-Mejoras de Moradores y Propietarios del Barrio "El Triunfo", se sujetarán a la normativa municipal vigente.

En caso de producirse transferencia 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.

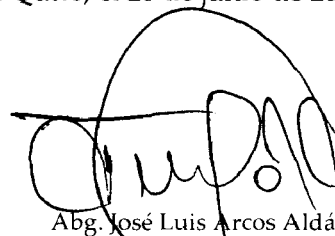
Artículo 8.- Potestad de ejecución.- Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria los actos que los obligados no hubieren cumplido, 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 9.- 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.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 20 de junio de 2013.



Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito



Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

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 6 y 20 de junio de 2013.- Quito, **24 JUN 2013**



ORDENANZA No. **0417**

Andrade Baroja
Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **07 AGO 2013**

EJECÚTESE:

Augusto Barrera Guarderas
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 **07 AGO 2013**
.- Distrito Metropolitano de Quito, **07 AGO 2013**

Andrade Baroja
Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS