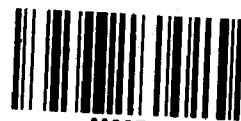


ANTECEDENTE

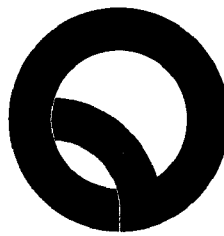
ORDENANZA

MUNICIPAL

0075



M0074



Secretaría
**General del
Concejo**

SG 3364

Señores

10 AGO 2011

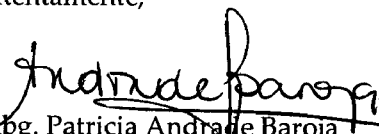
- Representantes del Comité Pro Mejoras del Barrio "El Cisne"
- Procuraduría Metropolitana
- Administración Zonal Quitumbe
- Unidad Especial Regula Tu Barrio

Presente

De mi consideración:

Por medio del presente remito para los fines pertinentes, copia certificada de la Ordenanza No. 0075 de 17 de febrero de 2011, mediante la cual se aprueba la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del denominado Barrio El Cisne.

Atentamente,


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Pamela A.



EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-005, de 24 de enero de 2011, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 30 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,** la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 31 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



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 No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, conformada por las siguientes instituciones y órganos: Administración Zonal Quitumbe, Unidad Regula Tu Barrio, Secretaría



ORDENANZA No.

0075

de Territorio, Hábitat y Vivienda, Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Jefatura de Obras Publicas de la Administración Zonal Quitumbe, emitió el Informe SO-L-T/Q No. 015 de 1 de diciembre de 2010, para que se autorice la Aprobación de la Ordenanza de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio El Cisne.

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; 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 QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO DEL DENOMINADO BARRIO EL CISNE

Artículo 1.- DE LOS PLANOS Y DOCUMENTOS PRESENTADOS.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y del Comité Pro Mejoras del Barrio El Cisne, 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 se encuentran determinadas en el plano aprobatorio, el cual forma parte integrante de esta Ordenanza, siendo en el futuro indivisibles.

Artículo 2.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.-



ORDENANZA No. 0075

Zonificación actual:	D1 (D202-80)
Lote Mínimo:	200,00 m ²
Forma Ocupación del Suelo:	(D) Continua sobre línea de fábrica
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso principal:	(R2) Residencia Mediana Densidad
Número de Lotes:	98
Área Útil de Lotes:	18.565,58 m ²
Área de Vías y Pasajes:	9.649,14 m ²
Área Verde y equipamiento comunal:	1.496,73 m ² (8.06 % del área útil de lotes)
Área de Protección Quebrada en lotes:	95,30 m ²
Área de Protección Quebrada en área verde:	276,74 m ²
Área Total de Predio (lev.topog):	30.083,49 m ²
Área Total de Predio (Escrit.):	30.000,00 m ²
Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):	83,49 m ²

El número total de lotes es de 98, signados del uno (1) al noventa y ocho (98), cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio, cuadro que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Artículo 3.- ZONIFICACIÓN DE LOS NUEVOS LOTES.- Se mantiene la zonificación del sector, que es D1 (D202-80); lote mínimo 200,00 m²; forma ocupación del suelo (D) sobre línea de fábrica; clasificación del suelo (SU) Suelo Urbano; Etapa de Incorporación; Etapa 1 (2006 hasta 2010); Uso principal (R2) Residencial Mediana Densidad. En este asentamiento humano de interés social de desarrollo progresivo existe un 43.43% de construcciones levantadas, respecto al total de los lotes.

Artículo 4.- DEL ÁREA VERDE Y ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.- El Comité Pro Mejoras del Barrio El Cisne del predio que se fracciona, transfirieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, la superficie de mil cuatrocientos noventa y seis metros cuadrados con setenta y tres centímetros cuadrados (1.496,73 m²) que corresponden al 8,06 % del área útil de lotes, distribuidos de la siguiente manera:

Área Verde: 1

Superficie: 1.046,51 m²



Norte: Entre Lotes N° 33, longitud 18,84 m y Lote N° 34, longitud 16,86 m
Sur: Entre Lotes N° 35, longitud 18,49 m y Lote N° 36, longitud 16,85 m
Este: Calle "C", longitud 29,60 m
Oeste: Calle "D", longitud 30,10 m

Área Verde: 2

Superficie: Área útil: 242,70 m²
Área adicional: 276,74 m²
Norte: Lote N° 98 longitud 15,55 m
Sur: Vértice calle "A"
y Quebradilla longitud 0,00 m
Este: Quebradilla longitud 68,09 m
Oeste: Calle "A" longitud 67,56 m

Área Verde: 3

Superficie: 207,52 m²
Norte: Lote N° 59 longitud 20,76 m
Sur: Lote N° 62 longitud 20,87 m
Este: Lote N° 61 longitud 9,97 m
Oeste: Calle "C" longitud 10,00 m

El Área Verde No. 2 se encuentran parcialmente conformada por la faja de protección de quebrada, por tal motivo se considera dicha faja como área recreativa adicional.

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho de interés social, asentado en el predio desde hace más de dieciséis años, con un 43.43% de consolidación de viviendas conforme al informe de calificación realizado; se autoriza al Comité Pro Mejoras del Barrio El Cisne a entregar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de área verde y equipamiento comunal el 8.06 % de área útil urbanizable del terreno y que corresponde a 1.496,73 m². El porcentaje faltante es de 917,14 m² equivalente al 4.94 % que los propietarios del fraccionamiento se comprometen a compensar monetariamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo 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, mobiliario urbano, canchas de uso múltiple.

Artículo 6.- DE LAS VÍAS.- La urbanización contempla un sistema vial de uso público, pero internamente la trama vial, no se encuentra acorde a la normativa vigente, debido a que este es un asentamiento humano irregular de interés social, con una consolidación y construcciones levantadas en un 43.43% de más de 16 años de existencia, el mismo que se encuentra ejecutando obras de infraestructura, como energía eléctrica y casa comunal, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano que se aprueba. En la actualidad, el pasaje Mercedes consta con un ancho de 8m. La urbanización cuenta con: red principal de energía eléctrica, red principal de agua potable, bordillos en un 45%. Se aprueban las vías:

Calles	"A", "B", "C" de 10.00 m,
Calle	"D" de 30.00m;
Calle	"J" de 14.00 m;
Pasajes	"1", "2", "3", "4" de 6.00m; y,
Pasaje	"A" de 4.00 m. de ancho. Contemplando radios de curvatura de 5.00 m y 3.00 m.

Artículo 7.- DE LAS OBRAS A EJECUTARSE.- Las obras a ejecutarse en la urbanización son las siguientes: Alcantarillado, Agua Potable, Red Eléctrica, Adoquinado, Bordillos, Aceras, áreas verdes y equipamiento comunal.

Las obras de infraestructura que se encuentran ejecutadas o en proceso de ejecución dentro de la urbanización son las siguientes:

Energía Eléctrica	75%
Agua Potable	75%
Bordillos	45%

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 siete (7) años, de conformidad al cronograma de obras presentadas por



los propietarios del predio que se fracciona, plazo que será contado a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los copropietarios del lote que se fracciona pagarán las contribuciones y mejoras de ley.

Artículo 9.- DEL CONTROL DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.- La Administración Zonal Quitumbe, se responsabiliza del seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirán dos informes técnicos, uno por parte del departamento de Fiscalización y el otro por parte de Obras Públicas de la Administración Zonal Quitumbe, de manera semestral. Su informe favorable final será indispensable para cancelar 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, el Comité Pro Mejoras del Barrio El Cisne pagará 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 estableciendo 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 proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

Artículo 11.- DE LA GARANTÍA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.- Todos los lotes de la urbanización de interés social de desarrollo progresivo denominado Barrio El Cisne, 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 de beneficiarios que constan en el plano de fraccionamiento.

Artículo 12.- DE LA TASA RETRIBUTIVA El Comité Pro Mejoras del Barrio "El Cisne" cancelará la tasa retributiva por servicios administrativos, tasa que será pagada dentro del plazo de sesenta días contados a partir de la fecha de la sanción de la ordenanza aprobatoria, previa la emisión de los títulos de créditos, emitidos por la Dirección Metropolitana Financiera, valor que se determinará basándose en el



ORDENANZA No.

0075

Cronograma Valorado de Obras presentado junto con los planos aprobatorios y de conformidad con los valores que le proporcione la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP-Q.

Artículo 13.- DE LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA ORDENANZA.- El Comité Pro Mejoras del Barrio El Cisne se compromete, en el plazo de sesenta días, contados a partir de la fecha de entrega recepción de la copia certificada de la Ordenanza Aprobatoria por parte de la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, a protocolizarla ante notario público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, con todos sus documentos habilitantes de conformidad con lo que determina el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, caso contrario se recomendará dejar sin efecto esta autorización, notificándose del particular al Comisario de la Zona para que inicie las acciones pertinentes.

Artículo 14.- DE LA ENTREGA DE ESCRITURAS INDIVIDUALES.- El Comité Pro Mejoras del Barrio El Cisne deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los poseionarios cuyos nombres se encuentran detallados en el cuadro de beneficiarios constantes en el plano del fraccionamiento adjunto a legalizarse, y al listado de legítimos beneficiarios de los lotes que en dos fojas útiles se adjunta, en el plazo máximo de un año contado a partir de la inscripción de la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los propietarios en caso de incumplimiento. Se autoriza que en caso de producirse transferencias de dominio hasta la protocolización e inscripción de la presente ordenanza en el registro de la propiedad del cantón quito, estas sean avalizadas con el correspondiente certificado de ventas conferido por el Registro de la Propiedad para que surtan los efectos legales pertinentes.

Artículo 15.- 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 podrán recuperar los valores invertidos, por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

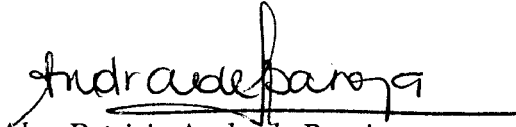


ORDENANZA No. 0075

Disposición Final.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 17 de Febrero de 2011.


Sr. Jorge Albán
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 3 de Febrero y 17 de Febrero del 2011.- Quito, 7 de junio de 2011.


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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Quito, **13 JUN 2011**

EJECÚTESE:


Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **13 JUN 2011**
.- Distrito Metropolitano de Quito **14 JUN 2011**


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

MVT