



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0055

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-005, de 24 de 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 MUNICIPAL No.

0055

fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

- Que,** el artículo 57 del mismo Código, establece como funciones del Concejo Municipal, entre otras, las siguientes: "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 ibídem 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 Especial 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 MUNICIPAL No.

0055

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, conformada por las siguientes instituciones y órganos: Administración Zonal de Quitumbe, la Unidad Especial Regula Tu Barrio, la Subprocuraduría Zonal, la Comisaría Metropolitana de Construcciones, la Dirección Metropolitana de Catastro; y, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió el Informe Técnico Legal Favorable No. 14 SO-L-T/Q, de fecha 1 de diciembre de 2010, para que se autorice la Aprobación de la Ordenanza de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del denominado Barrio Tránsito Alto a favor del Comité Pro Mejoras Tránsito Alto.

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) y z); y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 2, numeral 1; y 8, numeral 1 de la Ley 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 BARRIO TRÁNSITO ALTO

Artículo 1.- De los Planos y Documentos Presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, dirigentes y los copropietarios del predio denominado "Tránsito Alto", ubicado en la parroquia Chillogallo, 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 los planos, datos o documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad de los propietarios del predio.



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0055

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.-

Zonificación actual:	D3 (D203-80)
Lote Mínimo:	200.00 m2.
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:	42
Área Útil de Lotes:	8.785,33 m2
Área de Vías y Pasajes:	2.043,05 m2
Área Verde y equip. comunal:	1.116,96 m2 (12.71 % del área útil de lotes)
Área de Protección del Talud en lotes:	1.042,42 m2
Área de Protección del Talud en área verde:	763.14 m2
Área Total de Predio (lev.topog):	13.750,90 m2
Área Total de Predio (Escrit.):	13.000,00 m2
Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):	750,90 m2

Número de lotes 42, signados del uno (1) al cuarenta y dos (42), cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio.

Los lotes No. 21, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 y 42 se encuentran parcialmente conformados por la faja de protección de talud y poseen la restricción al uso del suelo.

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



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0055

Los lotes de menor área se legalizan por excepción, por tratarse de un asentamiento humano de hecho de interés social de desarrollo progresivo de 10 años y con un 32.60% de consolidación de viviendas conforme el plano adjunto.

Artículo 4.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.- Los copropietarios del predio denominado "Tránsito Alto" transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, 1.116,96 m² que corresponde al 12.71% del área útil de los lotes distribuidos de la siguiente manera:

Área Verde 1:

Ubicación: Entre Av. Occidental y Propiedad Privada, Lote No. 30 y Calle "D".

Superficie: Área útil: 931,06 m²
Área adicional: 307,72 m²

Linderos:

Norte:	Av. Occidental	longitud: 35.50 m
Sur:	Propiedad Privada	longitud: 41.72 m
Este:	Lote No. 30	longitud: 20.55 m
	Acera curva de retorno	longitud: 12.48 m
Oeste:	Calle "D"	longitud: 30.10 m

Área Verde 2:

Ubicación: Entre Av. Occidental y Propiedad Privada, Lote No. 42 y Vértice entre propiedad privada y Av. Occidental.

Superficie: Área útil: 149,67 m²
Área adicional: 274,26 m²

Linderos:

Norte:	Av. Occidental	longitud: 42.95 m
Sur:	Propiedad Privada	longitud: 46.96 m
Este:	Lote No. 42	longitud: 21.70 m
Oeste:	Vértice entre propiedad privada y Av. Occidental	longitud: 0.00 m



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0055

Área Verde 3:

Ubicación: Entre Calle "15 de Agosto" y Propiedad Privada, Lote No 21 y Propiedad Privada.

Superficie: Área útil: 36,23 m²
Área adicional: 118,16 m²

Linderos:

Norte:	Calle "15 de Agosto"	longitud: 24.80 m
Sur:	Propiedad Privada	longitud: 28.10 m
Este:	Lote No 21	longitud: 15.74 m
Oeste:	Propiedad Privada	longitud: 1.64 m

El área verde No. 1, el área verde No. 2 y el área verde No. 3, se encuentran parcialmente conformadas por la faja de protección de talud de acuerdo a la planimetría del asentamiento, por lo tanto el área de protección de talud no se considera como parte del porcentaje de áreas verdes exigido legalmente.

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho de interés social, asentado en el predio desde hace más de 10 años, con un 32.60% de consolidación de viviendas conforme el plano aprobado, se autoriza a los propietarios del fraccionamiento a compensar monetariamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo al avalúo que determine la Dirección Metropolitana de Catastro, la diferencia de porcentaje de áreas verdes, que es de 25.13 m², equivalente a 0.29 % del área útil de los predios.

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 de interés social de desarrollo progresivo, con una consolidación del 32.60% de más de 10 años de existencia, el mismo que se



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0055

encuentra ejecutando obras de infraestructura como, red principal de energía eléctrica (Postes), razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano que se aprueba.

En la actualidad las vías propuestas son las siguientes: Av. Occidental de 30.00 m, Calles "S/N" de 10.00 m; Calle "15 de Agosto" de 8.00 m y Pasaje "18 de Diciembre" de 6.00 m de ancho. Contemplando radios de curvatura de 2.50 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	20%
-------------------	-----

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 5 años, de conformidad al cronograma de obras presentadas por los copropietarios del predio denominado "Tránsito Alto", contados a partir de la fecha de la sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los copropietarios pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Artículo 9.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Municipal 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 existirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como el departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para levantar la hipoteca y cancelar la prohibición de enajenar.

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 denominado "Tránsito Alto" 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.



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0055

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 para la ejecución de las obras.- Todos los nuevos lotes que conforman el Comité Pro Mejoras "Tránsito Alto", 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 Tránsito Alto 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 crédito, emitidos por la Dirección Metropolitana Financiera, valor que se determinará basándose en el 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 Tránsito Alto, se compromete en el plazo de noventa días, contados a partir de la fecha de sanción de la Ordenanza, a protocolizarla ante el Notario público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, con todos sus documentos habilitantes, caso contrario el Concejo Metropolitano dejará sin efecto esta autorización, notificándose del particular a la Comisaría de la Zona para que inicie las acciones pertinentes.

Artículo 14.- De la entrega de escrituras individuales.- El Comité Pro Mejoras Tránsito Alto y los copropietarios del predio denominado "Tránsito Alto", deberán entregar las



ORDENANZA MUNICIPAL No.

0055

respectivas escrituras individuales a favor de todos los copropietarios cuyos nombres se encuentran detallados en el cuadro de beneficiarios constantes en el plano del fraccionamiento adjunto a legalizarse, 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 copropietarios y dirigentes en caso de incumplimiento. Se autoriza que en caso de producirse transferencia de dominio hasta la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, estas sean abalizadas 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.

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



ORDENANZA MUNICIPAL No. 0055

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 y 17 de febrero de dos mil once.- Quito, 03 MAY 2011

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 05 MAY 2011

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 05 MAY 2011
.- Distrito Metropolitano de Quito, 06 MAY 2011

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO