ORDENANZA No. 0203

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-560, de 19 de diciembre 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 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 agilitar 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 27 de octubre del 2011 en la Administración Zonal de 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 No. 014- UERB-ZC-SOLT-2011, para que continúe el trámite ante la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, 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 de Moradores del Barrio Nueva Vida 2.

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 COMITÉ PRO MEJORAS DE MORADORES DEL BARRIO NUEVA VIDA 2, A FAVOR DE JOSÉ EDUARDO PASTAS MÉNDEZ 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 de Moradores del Barrio Nueva Vida 2, ubicado en la parroquia Pomasqui, 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 y apoderada del predio.

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:	D3 (D203-80)
Lote Mínimo:	200 m²
Forma Ocupación del Suelo:	(D) Continúa sobre línea
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso principal:	(R1) Residencia baja densidad
Número de Lotes:	37
Área Útil de Lotes:	5.163,56 m²
Área de Vías y Pasajes:	1.960,12 m²
Área Verde y de Equipamiento Comunal:	701,43m² (13.58% del Área Útil de Lotes)
Área de Afectación Vial:	0.00 m²
Área Total de Predio (Lev. Top.):	7.825,11 m²
Área Total de Predio (Escrit.):	8.073.59 m²
Diferencia (Lev. Top. - Escrituras):	248.48 m²

El número total de lotes es de 37 signados del uno (1) al treinta y siete (37), 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.

Para cualquier construcción en los lotes números 1, 2, 22 y 23 que se encuentran en el lindero norte y colindan con una depresión, según el Informe de Borde Superior de Quebrada contenido en el oficio No. 0009761 del 26 de octubre del 2011, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, para cualquier construcción deberán realizar los respectivos estudios de suelo y las obras de mitigación que se recomienden en los mismos.

Artículo 3.- Zonificación de los Nuevos Lotes.- Se mantiene la zonificación detallada en el artículo anterior.

Por excepción se aprueban los lotes de menor extensión de acuerdo al plano y cuadro de áreas adjunto por tratarse de un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de 8 años de antigüedad y con una consolidación y construcciones levantadas en un 73% respecto al total de los lotes.

Artículo 4.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.- Los copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Pro Mejoras de Moradores del Barrio Nueva Vida 2, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 701.43 m2, que corresponde al 13.58% del área útil del lote, distribuida de la siguiente manera:

	LINDEROS				SUPERFICIE
Área Verde 1:	Norte:	Lote "11"	16,66m		**324,29 m²**
	Sur:	Calle "B-SUR"	13,13m		
	Este:	Urbanización "Nueva Vida"	24,12m		
	Oeste:	Calle "Este"	20,19		
	LINDEROS				**SUPERFICIE**
Área Verde 2:	Norte:	Lote "18"	17,24m		**377,14 m²**
	Sur:	Lote "17"	17,38m		
	Este:	Calle "Este"	21,74m		
	Oeste:		**EN PARTE**	**TOTAL**	

		Lote "29" Lote "30" Lote "31"	7,39m 7,19m 7,29m	21,87m	

Artículo 5.- Especificaciones del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.- Las obras a ejecutarse dentro del área comunal son: encespado y equipamiento.

Artículo 6.- De las Vías.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado contempla un sistema vial de uso público, el mismo que se encuentra con obras de infraestructura como: agua potable, alcantarillado y electricidad.

Las vías que se aprueban son las siguientes:

Calle "ESTE: 10.00 m;
Calle "OESTE": 10.00 m; y,
Calle "B-SUR": 10.00 m (vía interna).

Artículo 7.- De las Obras a Ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en la urbanización son las siguientes:

Aceras: 50%
Áreas Verdes: 100%
Adoquinado: 80%

Artículo 8.- Del Plazo de Ejecución de las Obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, es de 3 (tres) años de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble sobre el que se asienta el Comité Pro Mejoras de Moradores del Barrio Nueva Vida 2, contados a partir de la fecha de la sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Pro Mejoras de Moradores del Barrio Nueva Vida 2, pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Artículo 9- Del Control de 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.

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 inmueble donde se asienta el Comité Pro Mejoras de Moradores del Barrio Nueva Vida 2, 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.- Todos los nuevos lotes producto de este 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.

Artículo 12.- De la Protocolización de la Ordenanza.- Los copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Pro Mejoras de Moradores del Barrio Nueva Vida 2, 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 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 inmueble donde se asienta el Comité Pro Mejoras de Moradores del Barrio Nueva Vida 2 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
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

ORDENANZA No. 0203

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, 22 MAR 2012

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 22 MAR 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 22 MAR 2012 .- Distrito Metropolitano de Quito, 23 MAR 2012

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

DXAC