ORDENANZA No. 0238

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2012-052, de 27 de febrero de 2012, 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;

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Quitumbe; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Quitumbe; Unidad Especial Regula Tu Barrio; y, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió el Informe Nº 018 UERB-Q-SOLT-2011, para que se apruebe la Ordenanza del fraccionamiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Barrio Balcones del Sur, a favor de José Alfredo Chimbolema y otros;

Que, el Barrio Balcones del Sur está ubicado en la parroquia de Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha, conformado en derechos y acciones por el Comité Pro Mejoras Balcones del Sur;

Que, los señores Rosalino Pallo Calderón y María Enma Simbaña Inga, casados entre sí, mediante escritura pública de compra venta, celebrada el veinte y siete de abril de mil novecientos noventa y nueve, y legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el cinco de octubre del mismo año, dieron en venta y perpetua enajenación a favor del señor José Norman Cueva el lote de terreno de su propiedad signado con el numero Uno de la parte alta de la Asociación Agrícola La Dolorosa, inmueble que se encuentra ubicado en la parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha mismo que posee una superficie total de una hectárea tres mil trescientos metros cuadrados (13.300m2);

Que, el señor José Norman Cueva, libre y voluntariamente y por sus propios derechos, según escritura pública de compra venta celebrada el diecisiete de abril de dos mil uno, y debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad el dieciocho de mayo de dos mil uno, dio en venta y perpetua enajenación el cueranta y seis (46%) por ciento de derechos y acciones sobre el lote de terreno que se encuentra ubicado en la parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia

de Pichincha, a favor de los compradores, señores: José Alfredo Chimbolema Lema; Romel Misael Méndez Pabón; Jorge Aníbal Fernández De La Cruz; Eriberto Coronado Nolivos; Carmita Judith Bravo Vargas; Félix Arcenio Torres Veintimilla; María Gardenia Imbaquingo Cando ; Ángel Roberto Pillo Simba; Luis Alberto Rubio Aguaiza; José Antonio Fraga Imbaquingo; Beto Libardo López Borja; Susana Margarita Paucarima Chicaiza; Luis Benigno Bermeo Altamirano; Nancy Esperanza Regalado Garcia; Luis Gualberto Ortiz Lema; Julia Carmelina Ortiz Guamán; Luis Alfredo Jácome Yánez; Teresa De Jesus Toaza Toaza; Marcelo Geovany Valencia; Marco Patricio Yugcha Vargas; y, Filadelfio Coronado Nolivos;

Que, el Señor José Norman Cueva dio en venta y perpetua enajenación al señor Rosalino Pallo Calderón, el catorce por ciento de derechos y acciones (14%), mediante escritura pública otorgada el 17 de abril de 2001, ante el Notario Público Dr. Marco Vela, inscrita el 18 de mayo de 2001;

Que, los señores Rosalino Pallo Calderón y María Enma Simbaña Inga, mediante escritura pública de compra venta de derechos y acciones celebrada el trece de octubre de dos mil diez y debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad el nueve de diciembre de dos mil diez, dieron en venta y perpetua enajenación a favor de los señores María Lidubina Guanoluisa Landa y Manuel Benedicto Arequipa Chicaiza, el uno punto setenta y cinco por ciento de derechos y acciones (1.75%) que se encuentran fincados en el lote de terreno signado con el numero Uno de la parte alta de la Asociación Agrícola La Dolorosa, inmueble que se encuentra ubicado en la parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha;

Que, el señor José Norman Cueva dio en venta y perpetua enajenación a los señores Dionicio Aneta Roque y María Lucinda Padilla Caguana, el cuarenta por ciento (40%) de derechos y acciones; los cuales conforman la totalidad del inmueble; y,

Que, se realizaron terceras ventas, descritas a continuación: 1.- Los cónyuges señores Luis Gualberto Ortiz Lema y Cristina Cemelia Ordoñez Sánchez, mediante escritura pública de compra venta de derechos y acciones celebrada el dos de

agosto de dos mil diez y debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad el treinta de agosto de dos mil diez, dieron en venta y perpetua enajenación a favor de María Luisa Ortiz Lema y María Jhovanna Ortiz Lema, el dos punto diecinueve por ciento de derechos y acciones (2.19%) que se encuentran fincados en el lote de terreno signado con el numero Uno de la parte alta de la Asociación Agrícola La Dolorosa, inmueble que se encuentra ubicado en la parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha. 2.- El señor Beto Libardo López Borja, mediante escritura pública de compra venta de derechos y acciones celebrada el veinte y cinco de abril de dos mil seis y debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad el tres de julio de dos mil seis, da en venta y perpetua enajenación a favor de la señora Marlene Doraliza Torres Veintimilla, el dos punto diecinueve por ciento de derechos y acciones (2.19%) que se encuentran fincados en el lote de terreno signado con el numero Uno de la parte alta de la Asociación Agrícola La Dolorosa, inmueble que se encuentra ubicado en la parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha. 3.- Los cónyuges señores Segundo Wilfrido Pasto Rochina y Teresa de Jesús Toasa Toaza, mediante escritura pública de compra venta de derechos y acciones celebrada el dos de marzo de dos mil diez y debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad el once de mayo de dos mil diez, dieron en venta y perpetua enajenación a favor de la señora Noemí Toasa Toaza, el dos punto diecinueve por ciento de derechos y acciones (2.19%) que se encuentran fincados en el lote de terreno signado con el numero Uno de la parte alta de la Asociación Agrícola La Dolorosa, inmueble que se encuentra ubicado en la parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha.

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:

ORDENANZA No. 0238

LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO BALCONES DEL SUR, A FAVOR DE LOS SEÑORES JOSÉ ALFREDO CHIMBOLEMA Y OTROS

Artículo 1.- Unificación de Lotes: Se unifican los tres lotes descritos en los considerandos de la presente Ordenanza.

Artículo 2.- De los Planos y Documentos Presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los señores José Alfredo Chimbolema y otros, 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 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:	A7 (A50002-1)
Lote Mínimo:	50000 m2
Forma Ocupación del Suelo:	(A) Aislada
Clasificación del Suelo:	(SNU) Suelo No Urbanizable
Uso principal:	(PE) Protección Ecológica
Número de Lotes:	25
Área Útil de Lotes:	10449,56 m2
Área de Vías y Pasajes:	2505,46 m2
Área Verde y equipamiento comunal:	0,00 m2 (0% del área útil de lotes)
Área de Protección de Quebrada y/o Talud:	686,31m2 (5.03%)

Área Total de Predio (lev.topog):	13.641.33 m2
Área Total de Predio (Escrit.):	13.300 m2
Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):	341.33m2

El número total de lotes es de 25, signados del uno (1) al veinte y cinco (25), 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.

Artículo 3.- Zonificación de los Nuevos Lotes.- Se asigna la zonificación: D3 (D203-80) – A3 (A2502-10), Lote Mínimo: 200.00 m2 -2500 m2, Sobre línea de fábrica - Aislada, Suelo (R2) Residencial mediana densidad, (AR) Agrícola Residencial.

Por excepción se aprueban lotes de menor extensión, de acuerdo al plano y cuadro de áreas adjunto, por tratarse de un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de más de 11 años y con una consolidación y construcciones levantadas en un 32% respecto al total de lotes.

Artículo 4.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, asentado en el predio desde hace más de 11 años de existencia, con 32% de consolidación de viviendas, conforme al informe de calificación realizado, se autoriza a los señores José Alfredo Chimbolema y otros, a compensar monetariamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el porcentaje faltante de áreas verdes y de equipamiento comunal, siendo un total de 1358,44 m^2, equivalente al 13%, de conformidad al avalúo que determine la Dirección Metropolitana de Catastro.

Artículo 5.- De las Vías.- La urbanización contempla un sistema vial de uso público, y debido a que este es un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de más de once años de existencia, con 32% de consolidación de viviendas, el mismo que se encuentra con obras de infraestructura en ejecución, los anchos viales se sujetarán al plano que se aprueba.

Las vías que se aprueban son las siguientes:

Calle Camilo Orejuela: 12.00 m;

Calle César Amable Viera:	12.00 m;
Calle "2":	10.00 m;
Pasaje "1";	6.00 m;
Pasaje "2:	6.00 m;
Pasaje "3":	6.00 m; y,
Pasaje "2-B":	6.00 m; según forma en el plano.

Los radios de curvatura en lotes esquineros se consideran de 3.00 m.

Artículo 6.- De las Obras a Ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes:

Adoquinado	100 %
Bordillos	100 %
Aceras	100 %
Alcantarillado	100 %
Agua Potable	100 %

Artículo 7.- 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 4 años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del predio que se fracciona, 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 8.- Del Control y Ejecución de las Obras.- La Administración Zonal Quitumbe 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 9.- De la Multa por retraso en Ejecución de Obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los señores José Alfredo Chimbolema y otros,

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 10.- De la Garantía de Ejecución de las Obras.- Los lotes producto del presente 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 11.- De la Protocolización de la Ordenanza.- Los señores José Alfredo Chimbolema y otros, 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 12.- De la Entrega de las Escrituras Individuales.- Los señores José Alfredo Chimbolema y otros, 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 13.- 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 15 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

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 1 y 15 de marzo de dos mil doce.- Quito, 04 MAY 2012

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

ORDENANZA No. 0238

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 04 MAY 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 04 MAY 2012 .- Distrito Metropolitano de Quito, 07 MAY 2012

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

DXAC