ORDENANZA No. 0242

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; y,

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 30 de noviembre de 2011 en la Administración Zonal Valle de Los Chillos, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Valle de Los Chillos; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Valle de Los Chillos; Unidad Especial Regula Tu Barrio; y, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió el Informe Nº 016-UERB-OC-SOLT-2011, para que se apruebe la Ordenanza del fraccionamiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado a favor de los copropietarios del Comité Pro Mejoras Ontaneda Alta Primera Etapa.

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 A FAVOR DE LOS COPROPIETARIOS DEL INMUEBLE SOBRE EL QUE SE ASIENTA EL COMITÉ PRO MEJORAS ONTANEDA ALTA PRIMERA ETAPA

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 Ontaneda Alta Primera Etapa, ubicado en la parroquia de Conocoto, 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:	A4 (A5002-5)
Lote Mínimo:	5000 m2
Forma Ocupación del Suelo:	(A) Aislada
Uso principal:	(RNR) Recurso Natural Renovable
Número de Lotes:	56
Área Útil de Lotes:	29.220,85 m2
Área de Vías y Pasajes:	3.692,19 m2
Área Verde y equipamiento comunal:	3.447,14 m2
Área de Faja de Protección de Quebrada:	2.310,00 m2
Área Total de Predio (Lev. Topog.):	38.670,18 m2
Área Total de Predios (Escrit.):	40.000,00 m2
Diferencia (Lev. Topog. - Escrit.):	1.329,82 m2

El número total de lotes es de 56, signados del uno (1) al cincuenta y seis (56), 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); forma ocupación del suelo (D) continua sobre línea; Uso Principal del Suelo (R1) Residencia Baja Densidad; Lote Mínimo 200 m2. Se exceptúa de este cambio de zonificación al lote No. 56, el cual mantiene la zonificación A4 (A5002-5).

Artículo 4.- Unificación de Lotes.- Para efectos de la aprobación del presente fraccionamiento, se unifican los predios Nos. 5103728, 5103763 y 5126463.

Artículo 5.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.- Los copropietarios de los predios donde se asienta el Comité Pro Mejoras Ontaneda Alta Primera Etapa, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 3.447,14 m2, que corresponde al 11,80% del área útil de los lotes, distribuida de la siguiente manera:

Área Verde y Equipamiento Comunal:

Ubicación:	Entre el lote No. 56 y propiedad del señor Carlos Cruz	
Superficie:	3.447,14 m2	
Linderos:		
Norte:	Lote No. 14 en parte 33.63 m; Curva de retorno en parte 16.34 m; lote No. 28 en parte 29.19 m; Lote No. 38 en parte 3.13 m; 34.11 m y 3.88 m en longitud desarrollada	longitud: 120.28 m
Sur:	Lote No. 56	longitud: 65.20 m
Este:	Lote No. 56 en parte 75.23; curva de retorno en parte 10,04 m	longitud: 85.27 m
Oeste:	Propiedad del Sr. Carlos Cruz	longitud: 49.45 m

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, asentado en el predio desde hace más de 14 años de existencia, con 44,64% de consolidación de viviendas, conforme al informe de calificación realizado, se autoriza a los copropietarios de los predios donde se asienta el Comité Pro Mejoras Ontaneda Alta Primera Etapa, a compensar monetariamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el porcentaje faltante de áreas verdes y de equipamiento comunal, siendo un total de 351.57 m^2, equivalente al 1,20%, de conformidad al avalúo que determine la Dirección Metropolitana de Catastro.

Artículo 6.- Especificaciones del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.- Las obras a ejecutarse dentro del área comunal son: área verde de arborización.

Artículo 7.- 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 catorce años de existencia, con 44,64% 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:

Pasaje José María Peñaherrera:	8.00 m;
Pasaje Salvador Ortega:	8.00 m; y,
Pasaje 1:	8.00 m.

Artículo 8.- De las Obras a Ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes:

Calzada	100%
Aceras	40%
Bordillos	40%
Agua potable	40%
Alcantarillado	40%
Electricidad	40%

Artículo 9.- 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 8 años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios de los predios donde se asienta el Comité Pro Mejoras Ontaneda Alta Primera Etapa, 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 10.- Del Control y Ejecución de las Obras.- La Administración Zonal Valle de Los Chillos 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 11.- De la Multa por retraso en Ejecución de Obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los copropietarios de los predios donde se asienta el Comité Pro Mejoras Ontaneda Alta Primera Etapa, 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 12.- 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 13.- De la Protocolización de la Ordenanza.- Los copropietarios de los predios donde se asienta el Comité Pro Mejoras Ontaneda Alta Primera Etapa, 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 14.- De la Entrega de las Escrituras Individuales.- Los copropietarios de los predios donde se asienta el Comité Pro Mejoras Ontaneda Alta Primera Etapa 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 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 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

ORDENANZA No. 0242

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, 14 MAY 2012

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 14 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 14 MAY 2012 .- Distrito Metropolitano de Quito, 15 MAY 2012

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

DXAC