ORDENANZA No. 0293

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2012-236, de 27 de agosto de 2012, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República (Constitución) 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 de la Constitución 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 la Constitución 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 numeral 1 del artículo 264 de la Constitución 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 literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), 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, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, 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 COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las Ordenanzas Municipales;

Que, el artículo 486 del COOTAD establece que: *"Cuando por resolución del órgano legislativo del gobierno descentralizado autónomo municipal o metropolitano, se requiera regularizar barrios ubicados en su circunscripción territorial, el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, podrá, de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de partición administrativa (...)"*;

Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (LORDMQ) 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 numeral 1 del artículo 8 de la LORDMQ, 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, el numeral 3 del artículo 77 de la ordenanza metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, establece que: *"Se entenderá que son supuestos no sujetos al artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, aquellas formas de partición o división del suelo originados por acto de autoridad pública, tales como: trazados viales, expropiaciones, regularización de asentamientos humanos consolidados, partición administrativa, entre otros actos de autoridad pública previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano (...)*;

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 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 26 de enero de 2012 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; Dirección Metropolitana de Catastro; Unidad Especial Regula Tu Barrio; y, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió el informe Técnico - Legal No. 004-UERB-Q-SOLT-2012, para la aprobación de la ordenanza reformatoria de la ordenanza No. 0035, sancionada el 25 de marzo de 2011, que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Hermandad, a favor de Rover Gumercindo Palacios Mayorga y otros.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numerales 1 y 9 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 Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010.

EXPIDE:

LA ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 0035, SANCIONADA EL 25 DE MARZO DE 2011, QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO HERMANDAD, A FAVOR DE ROVER GUMERCINDO PALACIOS MAYORGA Y OTROS; Y, FACULTA LA PARTICIÓN ADMINISTRATIVA

Artículo 1.- Sustitúyase el artículo 2 por el siguiente:

"Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación:	D3 (D203-80)
Lote mínimo:	200 m2

Formas de ocupación:	(D) Continua sobre línea de fábrica
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia mediana densidad
Número de lotes:	86
Área útil de lotes:	17.416,90 m2
Área de vías y pasajes:	6.814,50 m2
Área verde y área de equipamiento comunal:	3.629,31 m2 (20,84% del área útil de lotes)
Área de protección de quebrada y/o talud:	716,25 m2
Área bruta del terreno (Escritura)	28.600,00 m2
Área bruta del terreno (Lev. Topog):	28.576,96 m2
Diferencia	23.04 m2

El número total de lotes es de 86, signados del uno (1) al ochenta y seis (86), 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 reformatoria."

Artículo 2.- A continuación del artículo 3, agréguese el siguiente artículo:

"**Artículo (...).- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban los siguientes lotes por excepción: 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 80, 81, 82, 83, 85 y 86."

Artículo 3.- Sustitúyase el artículo 4 por el siguiente:

"**Artículo 4.- Del área verde y área de equipamiento comunal.-** Los copropietarios del Comité Pro Mejoras del Barrio Hermandad transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 3.629,31 m2 del área útil de los lotes, distribuida de la siguiente manera:

Área Verde No. 1:

Superficie: 3.238,37 m2

Linderos

Norte:	Lote No. 10 en 12,16 m; curva de retorno calle Los Ángeles en 16,52 m; lote No. 11 en 9,93 m; lote No. 29 en 13,10 m; curva de retorno calle La Tebaida en 13,25 m; y, lote No. 30 en 13,24 m.	Longitud: 78,20 m.
Sur:	Faja de protección de quebrada	Longitud: 71.43 m en longitud desarrollada.
Este:	Propiedad particular	Longitud: 47.64 m.
Oeste:	Propiedad particular	Longitud: 53.15 m.

Área Comunal:

Superficie: 390,94 m2

Norte:	Lote No. 58 en 15,14 m Lote No. 62 en 10,11 m	Longitud: 25,25 m.
Sur:	Lote No. 59 en 7,90 m Lote No. 60 en 8,90 m Lote No. 61 en 8,22 m	Longitud: 25,02 m.
Este:	Calle Los Ángeles	Longitud: 15,35 m
Oeste:	Calle La Tebaida	Longitud: 16,00 m

Área Verde Adicional No Computable:

Superficie: 716,25 m2

Linderos

Norte:	Área Verde	Longitud: 71.43 m en longitud desarrollada.
Sur:	Borde Superior de Quebrada	Longitud: 71.30 m en longitud desarrollada.
Este:	Propiedad Particular	Longitud: 10.97 m.
Oeste:	Propiedad Particular	Longitud: 10.14 m."

Artículo 4.- A continuación del artículo 4, agréguese el siguiente artículo:

"**Artículo (...).- Diferencia de área.-** Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una diferencia de área, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar el referido excedente, de conformidad con lo establecido en la Disposición General Segunda de la ordenanza metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012."

Artículo 5.- Sustitúyase el artículo 6 por el siguiente:

"**Artículo 6.- De las vías.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado contempla un sistema vial de uso público, pero internamente la trama vial no se encuentra acorde a lo que establece la normativa vigente. Sin embargo, cuenta con una consolidación del 37,21%, más de 15 años de existencia, razón por la cual se aprueban las vías con los siguientes anchos: Calle Los Ángeles de 8,00 m; calle La Tebaida de 8,00 m; calle Camilo Orejuela de 12,00 m; calle César Amable Viera de 12,00 m, según forma en el plano.

Los radios de curvatura en lotes esquineros se considerarán en 2,50 m."

Artículo 6.- Sustitúyase el artículo 7 por el siguiente:

"**Artículo 7.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes:

Adoquinado:	100%
Aceras:	100%
Bordillos:	100%
Agua potable:	30%
Alcantarillado:	30%"

Artículo 7.- Sustitúyase el artículo 8 por el siguiente:

"**Artículo 8.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, es de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del Comité Pro Mejoras del Barrio Hermandad, plazo que se contará a partir de la fecha de

sanción de la presente ordenanza reformatoria. De estas obras, los copropietarios del predio fraccionado pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley."

Artículo 8.- Sustitúyase el artículo 10 por el siguiente:

"**Artículo 10.- De la multa por retraso en la ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los copropietarios del Comité Pro Mejoras del Barrio Hermandad, 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 Metropolitana Financiera para que se emita el título de crédito respectivo y se proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva."

Artículo 9.- Sustitúyase el artículo 13 por el siguiente:

"**Artículo 13.- De la protocolización de la ordenanza.-** Los copropietarios del inmueble donde se asienta el Barrio Hermandad se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización la diferencia de área por parte de la Autoridad Administrativa Competente, a protocolizar la presente ordenanza 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.

La inscripción de la presente ordenanza servirá como título de dominio de los beneficiarios para efectos del perfeccionamiento de la transferencia de áreas verdes, en caso de que existan."

Artículo 10.- A continuación del artículo 14, agréguense los siguientes artículos:

"Artículo (...).- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio de los beneficiarios.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeren controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

Artículo (...).- 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.

Artículo (...).- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente."

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 13 de septiembre de 2012.

Sr. Jorge Albán Gómez
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. José Luis Arcos Aldás
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

ORDENANZA No. 0293

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito encargado, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 30 de agosto y 13 de septiembre de 2012.- Quito, 05 OCT 2012

Abg. José Luis Arcos Aldás
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 09 OCT 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 09 OCT 2012 .- Distrito Metropolitano de Quito, 10 OCT 2012

Abg. José Luis Arcos Aldás
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

DXAC