ORDENANZA No. 0301

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2012-243, de 3 de septiembre 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 25 de octubre de 2011 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. 008-UERB-Q-SOLT-2011, para la aprobación de la ordenanza reformatoria de la ordenanza No. 3834, sancionada el 6 de junio de 2009, que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado barrio Pallo Centeno Santos Alfredo y otros (Ex Huasipungo de Carlos Pallo); y, faculta la partición administrativa.

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. 3834, SANCIONADA EL 6 DE JUNIO DE 2009, QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO BARRIO PALLO CENTENO SANTOS ALFREDO Y OTROS (EX HUASIPUNGO DE CARLOS PALLO); Y, FACULTA LA PARTICIÓN ADMINISTRATIVA

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

"Artículo 2.- Especificaciones Técnicas.-

Zonificación:	D3 (D203-80)-A31(PQ)
Lote mínimo:	200 m2
Formas de ocupación:	D Continua sobre línea

Uso principal del suelo:	(R2) Residencial mediana densidad- (PE) Protección Ecológica	
Número de lotes:	34	
Anchos de vías y pasajes:	Pasaje A:	6,00 m.
	Pasaje B:	3,00 m.
	Pasaje C:	3,00 m.
	Pasaje D:	4,50 m.
	Pasaje E:	3,00 m.
Área útil de lotes:	8.419, 08 m2	
Área de vías y pasajes:	1.223,09 m2	
Área verde y área equipamiento comunal:	0 m2	
Área de protección de quebrada y/o talud:	243,72 m	
Área de afectación de quebrada:	32,62 m2	
Área bruta del terreno (Lev. Topog.):	9.918,51 m2	
Área bruta del terreno (Escritura)	9.860,00 m2	
Excedente:	58,51 m2	

El número total de lotes es de 34, signados del uno (1) al treinta y cuatro (34), cuyo detalle es el que consta en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano, el mismo que forma parte de la presente ordenanza reformatoria.

Los lotes Nos. 1, 2, 3, y 4 se encuentran ocupando parte de la quebrada rellena, por lo que se establece el área útil y el área de afectación de quebrada según el cuadro de áreas del plano adjunto a 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, 8, 9, 10, 19, 21, 22, 23, 24 y 26."

Artículo 3.- A continuación del artículo 4, agréguese el siguiente artículo:

"Artículo (...).- Excedente de área.- Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de un excedente 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 4.- Sustitúyase el artículo 5 por el siguiente:

"Artículo 5.- 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 82,35%, más de 27 años de existencia, razón por la cual el ancho vial y su forma se sujetará al plano adjunto a la presente ordenanza reformatoria.

Las vías que se aprueban son las siguientes:

Pasaje "A":	6.00 m
Pasaje "B":	3.00 m
Pasaje "C":	3.00 m
Pasaje "D":	4.50 m
Pasaje "E":	3.00 m"

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

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

Aceras:	100%
Bordillos:	100%
Adoquinado:	100%
Agua potable:	50%
Alcantarillado:	50%
Energía eléctrica:	50%"

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

"Artículo 7.- 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 cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del barrio Pallo Centeno Santos Alfredo y otros (Ex Huasipungo de Carlos Pallo), 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 7.- Sustitúyase el artículo 9 por el siguiente:

"Artículo 9.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Barrio Pallo Centeno Santos Alfredo y otros (Ex Huasipungo de Carlos Pallo), ubicado en la parroquia Guamaní, 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 copropietarios del barrio Pallo Centeno Santos Alfredo y otros (Ex Huasipungo de Carlos Pallo).

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano, el cual forma parte integrante de esta ordenanza reformatoria, siendo en el futuro indivisibles."

Artículo 8.- Sustitúyase el artículo 13 por el siguiente:

"Artículo 13.- De la protocolización de la ordenanza.- Los copropietarios del inmueble donde se asienta el barrio Pallo Centeno Santos Alfredo y otros (Ex Huasipungo de Carlos Pallo), se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización del excedente 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 9.- A continuación del artículo 13, 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 27 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. 0301

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 13 y 27 de septiembre de 2012.- Quito, 17 OCT 2012

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 19 OCT 2012

EJECÚTESE:

Sr. Jorge Albán Gómez
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO (E)

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Sr. Jorge Albán Gómez, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito (E), el 19 OCT 2012 .- Distrito Metropolitano de Quito, 22 OCT 2012

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

DXAC