ORDENANZA No. 0313

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2012-265, de 24 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 29 de junio de 2012 en la Administración Zonal Los Chillos, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal La Delicia; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal La Delicia; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 005-UERB-AZLD-SOLT-2012, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio San José Obrero de Cotocollao Segunda Etapa, a favor de sus copropietarios, y se faculte 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 QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO SAN JOSÉ OBRERO DE COTOCOLLAO SEGUNDA ETAPA, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS; Y, FACULTA LA PARTICIÓN ADMINISTRATIVA

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, dirigentes y copropietarios de los predios donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio San José Obrero de Cotocollao Segunda Etapa, ubicado en la parroquia Cotocollao, 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 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), D3 (D203-80), A31 (PQ)
Lote mínimo:	50000 m², 200 m²
Forma de ocupación del suelo:	(A) Aislada, (D) Sobre Línea de fábrica, (PQ)
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano; (SRU) Suelo Rural
Uso principal:	(PE) Protección ecológica/Áreas naturales (R2) Residencia mediana densidad, (PE) Protección ecológica/ Áreas naturales
Número de lotes:	65
Área útil de lotes:	41.893,98 m²
Área de vías y pasajes:	5.476,19 m²
Área verde y área de equipamiento comunal:	4.935,08 m² (11,78% del área útil de lotes)
Área de afectación vial:	541,14 m²
Área de protección de quebrada en lotes:	552,44 m²
Área de protección ecológica:	11.918,86 m²
Área de protección especial (Alta tensión):	3.695,70 m²
Área total de predio (Lev. Top.):	69.013,39 m²
Área total de predio (Escrit.):	70.000 m²
Diferencia:	986,61 m²

El número total de lotes es de 65, signados del uno (1) al sesenta y cinco (65), cuyo detalle es el que consta en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano que forma parte integrante de la presente ordenanza.

Para cualquier construcción o habilitación del suelo, los lotes producto del fraccionamiento deberán someterse a las disposiciones de las ordenanzas vigentes a la fecha en la que se solicite dicha autorización.

Los lotes Nos. 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 36, 37, 38, 39, 40, 47, 55 y 56 tienen afectación vial variable, por lo que deberán regirse al replanteo de lotes realizado.

Los lotes Nos. 11 y 21 se encuentran ubicados en un área de protección ecológica, por lo que mantendrán su zonificación actual.

El lote No. 19 cuenta con zonificaciones D3 (D203-80) y A7 (A50002-1), por lo que mantendrá las zonificaciones actuales.

El ancho del tramo de la vía a Nono es de 12.00 m, por lo que se deberá respetar un retiro de construcción de 5.00 m desde la línea de fábrica.

Por la consolidación de construcciones en los lotes colindantes con los pasajes San Pedro, Santa Anita, San Luis, San Antonio, A y B, las vías se aprueban de conformidad con las especificaciones establecidas en el plano adjunto a la presente ordenanza.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado que se aprueba mediante el presente instrumento abarca tres predios, los cuales se detallan a continuación:

- Predio No. 5190292, clave catastral No. 43002-05-002: Contiene 11 lotes, signados del uno (1) al once (11);
- Predio No. 5054110, clave catastral No. 43002-05-004: Contiene 10 lotes, signados del doce (12) al veintiuno (21); y,
- Predio No. 5054377, clave catastral No. 42902-01-002: Contiene 44 lotes, signados del veintidós (22) al sesenta y cinco (65).

Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.- Los lotes producto del fraccionamiento mantendrán la zonificación: D3 (D203-80); lote mínimo 200 m²; forma ocupación del suelo (D) Continua sobre línea; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso Principal del suelo: (R2) Residencia de mediana densidad.

Por excepción se aprueba el lote No. 35 y los lotes de menor extensión, de conformidad al plano adjunto a la presente ordenanza, por tratarse de un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de más de 30 años de antigüedad, con una consolidación y construcciones levantadas en un 54.54% respecto al total de los lotes.

Artículo 4.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- Los copropietarios de los inmuebles sobre los cuales se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio San José Obrero de Cotocollao Segunda Etapa, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y de equipamiento comunal, un área total de 4.935,08 m2 del área útil de los lotes, distribuida de la siguiente manera:

	LINDEROS			SUPERFICIE
Área Verde:	**Norte:**	Lote No. 65	59,39 m	4.285,75 m²
	Sur:	Lote No. 64	55,43 m	
	Este:	Calle La Unión	73,84 m	
	Oeste:	Propiedad Privada	74,17 m	
	LINDEROS			**SUPERFICIE**
Área Comunal:	**Norte:**	Lote No. 30	30,53 m	649,33 m²
	Sur:	Lote No. 65	36,45 m	
	Este:	Calle La Unión	19,71 m	
	Oeste:	Propiedad Privada	19,52 m	

Artículo 5.- 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 la referida diferencia, de conformidad con lo establecido en la Disposición General Segunda de la ordenanza metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012.

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 54,54%, más de 30 años de existencia y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual el ancho vial se sujetará al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se aprueba el ancho de las siguientes vías:

Pasaje "San Pedro":	6.00 m
Pasaje "Santa Anita":	6.00 m
Pasaje "San Luis":	4.00 m
Pasaje "San Antonio":	6.00 m
Calle "El Libertador":	14.00 m
Calle "La Unión":	10.00 m
Pasaje "A":	4.00 m

Pasaje "B":	3.00 m

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

Vías:	100%
Aceras	100%
Bordillos:	100%

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 ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios de los inmuebles sobre los cuales se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio San José Obrero de Cotocollao Segunda 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 9.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal La Delicia 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 la ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los copropietarios del inmueble sobre el cual se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio San José Obrero de Cotocollao Segunda 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, 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 11.- De la garantía de ejecución de las obras y prohibición de enajenar.- Los lotes producto del presente reconocimiento de asentamiento humano de hecho y consolidado 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 la presente ordenanza, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

De conformidad con lo establecido en el certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, los señores Segundo Manuel Guevara Reino y Zenaida Donoso Reino cuentan con prohibición de enajenar sobre sus bienes, razón por la cual el lote número 56 del producto del fraccionamiento quedará con el gravamen individualizado, particular que deberá ser considerado por el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito al momento de la inscripción de la presente ordenanza.

Artículo 12.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- Los copropietarios de los inmuebles sobre los cuales se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio San José Obrero de Cotocollao Segunda Etapa, se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de 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 a la Comisaría de la Administración Zonal correspondiente, 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 13.- 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 del beneficiario.

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 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.

Artículo 15.- 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 25 de octubre 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)

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 11 y 25 de octubre de 2012.- Quito, 05 NOV 2012

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

ORDENANZA No. 0313

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 07 NOV 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 07 NOV 2012
.- Distrito Metropolitano de Quito, 09 NOV 2012

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

DXAC