



ORDENANZA No. 0473

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2013-255, de 28 de octubre 2013, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "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 (en adelante "COOTAD"), señala 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"*

ORDENANZA No. 0473

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 (en adelante “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 agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el



ORDENANZA No. 0473

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 agosto de 2013 en la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo", integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Norte Eugenio Espejo; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 06-UERB-AZEE-SOLT-2013, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "18 de Septiembre", a favor de Segundo Patricio Chugñay Ortiz y otros.

En, ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; artículos: 84, literal c), 87, literales: a), v), x), 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; artículos: 2, numeral 1; 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, artículo 77 de la ordenanza 0172, y artículo 2 de la Resolución 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 "18 DE SEPTIEMBRE", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, dirigentes y de los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "18 de Septiembre", ubicado en la parroquia Llano Chico, actualmente San Isidro del Inca, 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 dirigentes y copropietarios del predio.

ORDENANZA No. 0473

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio siendo en el futuro indivisibles.

Por las condiciones de Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social.

Artículo 2. Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	ZR1 (ZR1) / D3 (D203-80) / D5 (D304-80) / A31(PQ)
Lote mínimo:	0 m ² / 200 m ² / 300 m ²
Forma ocupación del suelo:	Sobre línea de fábrica
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso principal:	(PE) Protección ecológica, áreas naturales / (R2) Residencial mediana densidad
Número de lotes:	124
Área útil de lotes:	17.659,85 m ²
Área de afectación vial en lotes:	159,26 m ²
Faja de protección por borde superior de quebrada en lotes:	1.512,44 m ²
Área bajo el borde superior de quebrada en lotes:	2.627,11 m ²
Área de vías rellenas:	320,64 m ²
Área de afectación vial en área comunal 1:	23,89 m ²
Área de vías y pasajes:	6.163,25 m ²
Área bajo el borde superior de quebrada:	321,95 m ²
Área verde y equipamiento comunal:	269,99 m ²

**Áreas verdes adicionales**

(no computables):	75,08 m ²
Área total del predio (lev. topográfico):	29.133,46 m ²
Área total de predio (escritura):	29.095.00 m ²

El número total de lotes es de 124, signados del uno (1) al ciento veinte y cuatro (124), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente ordenanza.

Los lotes Nos. 1, 2, 3, 4, 5, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 y 84 se encuentran sobre terrenos de alta susceptibilidad a movimientos en masa debido a la fuerte pendiente bajo el borde superior de quebrada, por lo que no forman parte del proceso de regularización por encontrarse en zona de riesgo no mitigable. Los propietarios de los referidos lotes podrán acogerse a procesos de relocalización o reubicación de conformidad con la normativa nacional y municipal vigente.

Se reconoce la propiedad de los lotes Nos. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 42, 43, 44, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 89, 90, 91 y 92; sin embargo, por encontrarse asentados parcialmente sobre la faja de protección por borde superior de quebrada, no tendrán uso asignado para construcción en el área que se encuentra dentro de la referida faja de protección, de conformidad con la normativa nacional y municipal vigente.

Debido a la pendiente del terreno, todas las edificaciones construidas o por construirse deberán tener un asesoramiento técnico calificado y certificado tanto para el terraceo necesario como para la construcción de las viviendas y de los sistemas de manejo de aguas lluvias y servidas.

Las obras de mitigación correspondientes en los lotes que así lo requieran, se encuentran detalladas en el levantamiento planialtimétrico, en los cuales serán necesarios muros de contención debido a la pendiente en la que se asienta el barrio.

Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.- A los lotes fraccionados se les asigna la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fábrica; lote mínimo: 200 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja: 80%; COS total: 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; uso principal: (R2) Residencia Mediana Densidad.

ORDENANZA No. 0473

Los lotes Nos. 1, 2, 3, 4, 5, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 y 84 mantendrán la siguiente zonificación: ZR1 (ZR1); Forma de ocupación: (R) ZR Áreas de Riesgo; Uso principal: (PE) Protección ecológica / áreas naturales; y, A31(PQ).

Los lotes Nos. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 28, 29, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 48, 49, 51, 52, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 65, 66, 69, 72, 74, 75, 76, 79, 81, 82, 83, 87, 90, 91, 93, 94, 96, 100, 101, 102, 106, 110, 111, 116, 118, 119, 121 y 123, no cumplen con la zonificación asignada en lo relativo al frente mínimo; sin embargo, se aprueban por excepción debido al grado de consolidación y años de asentamiento.

Los lotes Nos. 6, 8, 10, 11, 12, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 81, 82, 83, 85, 86, 87, 88, 90, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 116, 117, 118, 120, 121, 122, 123 y 124 no cumplen con la zonificación asignada en relación al lote mínimo; sin embargo, se aprueban por excepción debido al grado de consolidación y años de asentamiento.

De conformidad a lo establecido en el cuadro valorado de obras de mitigación del levantamiento planialtimétrico, se deberán edificar los muros de contención correspondiente dentro de un plazo de 8 años. Su construcción deberá efectuarse de una manera técnica, constructiva y con un diseño estructural adecuado previo a realizar cualquier edificación.

Artículo 4.- 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 5.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- Los copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "18 de Septiembre" transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y comunales un área total de 269,99 m², correspondiente al 1,53% en relación al área útil de lotes. El área verde y equipamiento comunal se encuentra distribuida de la siguiente manera:



ORDENANZA No. 0473

Área Verde y Equipamiento Comunal					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área Verde 1	Norte:	Calle Novena	15,63 m (longitud desarrollada)	18,06 m	152,52 m ²
		Quebrada San Antonio	2,43m		
	Sur:	Lote No. 81	8,00 m	21,22 m	
		Lote No. 82	8,00 m		
		Lote No. 83	5,22 m		
Este:	Área verde adicional 2	-	9,59 m (longitud desarrollada)		
Oeste:	Lote No. 80	-	6,58 m		
Área Comunal 1	Norte:	Calle Primera	-	17,89 m (longitud desarrollada)	117,47 m ²
	Sur:	Lote No. 93	-	18,40 m	
	Este:	Escalinata 1	-	8,19 m	
	Oeste:	Lote No. 92	-	6,47 m	

Áreas Verdes Adicionales (no computables)					
Área Verde Adicional 1	Norte:	Vértice	-	0,00 m	0,43 m ²
	Sur:	Calle primera	-	0,51 m	

ORDENANZA No. 0473

(no computable):	Este:	Área bajo el borde superior de quebrada	-	1,70 m	
	Oeste:	Lote No. 84	-	1,54 m	
Área Verde Adicional 2 (no computable):	Norte:	Quebrada San Antonio	-	14,36 m	74,65 m ²
	Sur:	Lote No. 83 Lote No. 84	2,78 m 7,44 m	10,22 m	
	Este:	Área bajo el borde superior de quebrada	-	6,27 m	
	Oeste:	Área verde 1	-	9,59 m (longitud desarrollada)	

Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro – Mejoras del barrio “18 de Septiembre” transfieren a título gratuito a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito las áreas verdes adicionales no computables, con un área total de 75,08 m².

Artículo 6.- De las vías.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado contempla un sistema vial de uso público, internamente la trama vial cuenta con una consolidación del 89,96%, más 19 años de existencia y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos de vías y pasajes se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Las vías que se aprueban son las siguientes:

- Calle A: 8,00 m variable
- Calle B: 8,00 m variable
- Calle C: 6,00 m variable
- Calle “Primera”: 10,00 m
- Calle “Novena”: 8,00 m variable



ORDENANZA No. 0473

Escalinata 1:	3,00 m variable
Escalinata 2:	3,50 m variable
Escalinata 3:	3,50 m variable
Escalinata 4:	5,00 m variable
Escalinata 5:	9,00 m variable
Escalinata 6:	3,00 m variable

Artículo 7.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado son las siguientes:

Calzadas:	30%
Aceras:	30%
Bordillos:	30%

Artículo 8.- Del plazo de la ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización es de 8 (ocho) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble sobre el cual se asienta el Comité Pro – Mejoras del barrio “18 de Septiembre”, contados a partir de la fecha de la sanción de la presente ordenanza. De estas obras, los copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Pro – Mejoras del barrio “18 de Septiembre”, pagarán la contribución especial y mejoras de ley.

Artículo 9.- Del control y ejecución de las obras.- La Administración Municipal Zona Norte “Eugenio Espejo” realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 10.- De la multa por retraso en ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Pro – Mejoras del barrio “18 de Septiembre”, 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 copropietarios 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 emita el título de crédito respectivo y proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

Artículo 11.- De la garantía de ejecución de las obras.- 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, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 12.- De la protocolización de la ordenanza.- Los copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Pro – Mejoras del barrio “18 de Septiembre” se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de diferencia de área por parte de la Autoridad Administrativa Competente, a protocolizar la presente ordenanza ante Notario Público.

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 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.- De la individualización de gravámenes.- De conformidad al certificado de hipotecas y gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, se ha dispuesto el embargo de los bienes de los señores Julio Flores y Luis Eduardo Villacís; por lo que el referido gravamen se individualizará en los lotes Nos. 61 y 54, respectivamente, lo cual deberá ser considerado por el Registro de la Propiedad del Cantón Quito al momento de la inscripción de la respectiva ordenanza.



ORDENANZA No. 0473

Artículo 15.- Inscripción.- La presente ordenanza se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, con todos sus documentos habilitantes, una vez que se emita la correspondiente resolución administrativa de partición y adjudicación. 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 16.- 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 17.- 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 5 de diciembre de 2013.


Sr. Jorge Albán Gómez

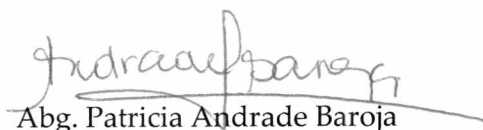
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito


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 7 de noviembre y 5 de diciembre de 2013.- Quito, 17 DIC 2013

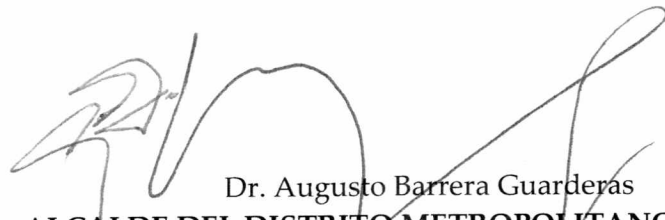

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA No. 0473

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,
26 DIC 2013

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 26 DIC 2013
.- Distrito Metropolitano de Quito, 26 DIC 2013



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

DSCS