



ORDENANZA No. 0370

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2013-010, de 14 de enero de 2013, 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), 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 municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones (...); x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en*

ORDENANZA No. 0370

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 agilizar 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,



ORDENANZA No. **0370**

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 30 de octubre de 2012 en la Administración Zonal Calderón, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Calderón; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Calderón; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 018-UERB-AZCA-SOLT-2012, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado a favor de los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Barrial Brisas del Norte, ubicado en la parroquia Calderón.

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 y 8 numerales 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 DEROGATORIA DE LAS ORDENANZAS Nos. 3568, SANCIONADA EL 22 DE FEBRERO DE 2005 Y 3730, SANCIONADA EL 19 DE JUNIO DE 2008, QUE APROBARON LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO DEL COMITÉ BARRIAL BRISAS DEL NORTE, UBICADA EN LA PARROQUIA CALDERÓN; Y, QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ BARRIAL BRISAS DEL NORTE Y OTROS, UBICADO EN LA PARROQUIA CALDERÓN, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y dirigentes del Comité Barrial Brisas del Norte, ubicado en la parroquia Calderón, 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 del técnico y 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.

ORDENANZA No. **0370**

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	D3 (D203-80)
Lote mínimo:	200 m ²
Forma de ocupación del suelo:	(D) Sobre línea
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso principal:	(R1) Residencia baja densidad
Número de lotes:	151
Área útil de lotes:	30.547,45 m ²
Área de vías y pasajes:	11.036,21 m ²
Área de quebrada rellena en lotes:	781,42 m ²
Faja de protección en lotes:	1.178,69 m ²
Área verde y equipamiento comunal:	794,36 m ²
Área de quebrada rellena:	200,61 m ²
Área bajo borde superior de quebrada:	9,67 m ²
Faja de protección de quebrada (Áreas verdes adicionales):	203,73 m ²
Área total de predio (Lev. Topog.):	44.752,14 m ²
Área total de predio (Escritura):	45.000,75 m ²
Diferencia:	248,61 m ²

El número total de lotes es de 151, signados del uno (1) al ciento cincuenta y uno (151), cuyo detalle es el que consta en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano que forma parte integrante de la presente ordenanza.

Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.- Los lotes producto del fraccionamiento mantendrán la zonificación vigente: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea; lote mínimo 200,00 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R1) Residencia baja densidad, manteniéndose la misma para todos los lotes.

Artículo 4.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento de humano de hecho y consolidado, se aprueban los siguientes lotes por excepción:

9, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 20, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73,



ORDENANZA No. 0370

74, 76, 86, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 121, 122, 127, 128, 143, 144, 145, 147, 148, 149 y 150, por no cumplir con la zonificación vigente.

10, 11, 12, 18, 26, 27, 29, 30, 31, 34, 37, 38, 39, 41, 42, 44, 55, 72, 73, 84, 85, 94, 96, 99, 100, 102, 104, 107, 112, 113, 116, 117, 126, 127, 128, 138, 143 y 144, por no cumplir con el frente mínimo vigente.

Las áreas residuales generadas entre el borde superior de quebrada y la cabida que consta en el cuadro de áreas del plano adjunto a la presente ordenanza, que suman 9,67 m², deberán ser transferidas a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 5.- Lotes ubicados en áreas de faja de protección del borde superior de quebrada.- Los lotes Nos. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 26, 27, 28, 29, 123, 124, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144 y 145 se encuentran dentro del relleno y/o faja de protección de quebrada, por lo que deberán cumplir con lo establecido en la normativa metropolitana vigente.

Artículo 6.- Lotes ubicados bajo el borde superior de quebrada rellena.- Lotes Nos. 4, 5, 6, 7, 28, 29, 123, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141 y 145 se encuentran dentro del borde superior de quebrada, por lo que deberán cumplir con lo establecido en la normativa metropolitana vigente.

Artículo 7.- 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 8.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- Los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Barrial Brisas del Norte transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y de equipamiento comunal, un área total de 794,36 m² del área útil de los lotes, distribuida de la siguiente manera:

Área Comunal No. 1

Superficie: 608,78 m².

Norte: Faja de protección de quebrada (Área Verde Adicional No. 1)

ORDENANZA No. 0370

en 44,98 m, en longitud desarrollada.
Sur: Calle Veinte de Noviembre en 46,21 m. en longitud desarrollada.
Este: Lote 8 en 13,20 m.
Oeste: Lote 7 en 16,32 m.

Área Verde No. 1

Superficie 106,86 m²
Norte: Calle Rumiñahui en 29,13 m.
Sur: Calle Daniel Álvarez Tenorio en 29,14 m.
Este: Lote 146 en 6,55 m.
Oeste: Calle Rumiñahui en 0,83 m.

Área Verde No. 2

Superficie: 78,72 m².
Norte: Faja de protección de quebrada (Área Verde Adicional No. 3) en 2,67 m, en longitud desarrollada.
Sur: Calle Daniel Álvarez Tenorio en 6,31 m. en longitud desarrollada.
Este: Lote 28 y calle Rumiñahui en 17,92 m.
Oeste: Área Municipal en 17,53 m.

Faja de Protección de Quebrada (Área Verde Adicional No. 1)

Superficie: 134,72 m²
Norte: Área de quebrada rellena en 45,16 m, en longitud desarrollada.
Sur: Área comunal en 44,98 m, en longitud desarrollada.
Este: Lote 8 en 4,17 m.
Oeste: Lote 7 en 3,12 m.

Faja de Protección de Quebrada (Área Verde Adicional No. 2)

Superficie: 1,53 m²
Norte: Lote 27 en 1,23 m.
Sur: Área de Quebrada Rellena 2 en 1,45 m.
Este: Lote 28 en 1,19 m.
Oeste: Faja de Protección de Quebrada, en 1,12 m.

Faja de Protección de Quebrada (Área Verde Adicional No. 3)

Superficie: 7,10 m²
Norte: Área de Quebrada Rellena 2 en 2,06 m.



ORDENANZA No. **0370**

Sur: Área Verde 2 en 2,67 m.
Este: Lote 28 en 3,00 m.
Oeste: Faja de Protección de Quebrada en 3,08 m.

Faja de Protección de Quebrada (Área Verde Adicional No. 4)

Superficie: 60,38 m²
Norte: Área de Quebrada Rellena con 12,71 m, en longitud desarrollada .
Sur: Área de Quebrada Rellena con 16,78 m, en longitud desarrollada .
Este: Calle Daniel Álvarez Tenorio con 7,45 m, en longitud desarrollada.
Oeste: Vértice en 0,00 m.

Artículo 9.- 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 52,98%, más de 20 años de existencia y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Las vías que se aprueban son las siguientes:

Calle Daniel Álvarez Tenorio:	12,00 m.
Calle Rumiñahui:	7,00 m.
Calle Veinte de Noviembre:	8,00 m.
Av. De las Brisas:	12,00 m.
Calle Los Girasoles:	7,00 m.
Pasaje Los Prados:	6,00 m.
Pasaje B:	4,00 m.
Pasaje D:	4,00 m.
Pasaje E:	4,00 m.
Pasaje F:	5,00 m.
Pasaje G:	6,00 m.

Artículo 10.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes:

Calzada:	50%
Aceras:	50%
Bordillos:	50%

ORDENANZA No. 0370

Artículo 11.- 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 dos (2) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los dirigentes del Comité Barrial Brisas del Norte, 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 12.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Calderón 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 13.- 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 predio donde se encuentra asentado el Comité Barrial Brisas del Norte 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 14.- 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, 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.

Artículo 15.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- Los copropietarios del predio sobre el cual se asienta el Comité Barrial Brisas del Norte, 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



ORDENANZA No. **0370**

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 16.- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, 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 17.- 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 18.- 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 derogatoria única.- Deróguense las ordenanzas Nos. 3568, sancionada el 22 de febrero de 2005 y 3730, sancionada el 19 de junio de 2008, que aprobaron la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Comité Barrial Brisas del Norte.

ORDENANZA No. 0370

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 31 de enero 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 17 y 31 de enero de 2013.- Quito, **01 FEB 2013**


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **19 MAR 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 **19 MAR 2013**
.- Distrito Metropolitano de Quito, **19 MAR 2013**


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO