



OSLP ORDENANZA No. 0420

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2013-117, de 10 de junio de 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;

ORDENANZA No. 0420

- 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 (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 (...)"*;



ORDENANZA No. 0420

Que, mediante ordenanza No. 3658, de 16 de junio de 2006, se aprobó la urbanización de interés social de desarrollo progresivo a favor de los copropietarios del inmueble en el que se encuentra asentado el "Comité Pro-Mejoras del Barrio Praderas del Valle", ubicado en la parroquia Conocoto, la misma que posteriormente sería modificada mediante ordenanzas Nos. 3698 y 3846, de 31 de agosto de 2007 y 2 de julio de 2010, respectivamente;

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,

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 10 de mayo del 2013 en la Administración Zona Valle de Los Chillos, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Valle de Los Chillos; Subprocuraduría Zonal; Jefatura de Catastro y Coordinación de Control y Gestión de la Administración Zonal Valle de Los Chillos, Dirección Metropolitana de Catastros; Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 002-UERB-OC-SOLT-2013, de fecha 10 de mayo del 2013, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado "Comité Pro mejoras del Barrio Praderas del Valle", a favor de sus copropietarios.

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), 322 y 486 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 PRADERAS DEL VALLE" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS Y FACULTA LA POTESTAD DE PARTICIÓN ADMINISTRATIVA: DEROGATORIA DE LAS ORDENANZAS Nos. 3658, 3698 Y 3846

ORDENANZA No. 0420

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Comité Pro Mejoras del Barrio Praderas del Valle", ubicado en la parroquia de Conocoto, 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.

Por las condiciones de asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social.

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual	A9 (A1003-35) / A31 (PQ)
Lote mínimo:	1.000 m ²
Forma de ocupación del suelo:	(A) Aislada
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso principal:	(R1) Residencia Baja Densidad
Número de lotes:	18
Área útil de lotes:	6.294,48 m ²
Área de vías y pasajes:	1.606,19 m ²
Área verde y equipamiento comunal (1,2,3):	561,03 m ²
Faja de Protección de Quebrada	
Área Verde Adicional:	467,62 m ²



ORDENANZA No.

0420

Área total de predio (Escritura):	9.000,00 m ²
Área total de predio (Lev. Topog.):	8.929,32 m ²
Diferencia:	70,68 m ²

El número total de lotes es de 18, signados del uno (1) al dieciocho (18), cuyo detalle es el que consta en el plano que forma parte integrante de la presente ordenanza.

Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.- A los lotes fraccionados se les asigna la zonificación: D4 (D303-80); forma ocupación del suelo: (D) sobre línea de fabrica; Uso Principal del Suelo: (R2) Residencia mediana densidad; Lote Mínimo: 300 m².

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 el área, 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 predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Praderas del Valle transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, 561,03 m², de conformidad al siguiente detalle:

Área Verde 1:

Superficie: 69,59 m²

Norte: Faja de Protección de Quebrada (Área

Verde Adicional)

longitud (ld) 22,23 m.

Sur: Lote No. 11

longitud 19,15 m.

Este: Curva de Retorno Calle A

longitud 2,04 m.

Oeste: Propiedad Privada

longitud 2,00 m.

ORDENANZA No. 0420

Área Verde 2:

Superficie: 82,37 m²

Norte: Faja de Protección de Quebrada (Área Verde Adicional) longitud 15,42 m.

Sur: Lote No. 12 longitud 18,39 m.

Este: Propiedad Privada longitud 2,69 m.

Oeste: Curva de Retorno Calle A longitud(ld) 8,76 m.

Área Verde 3:

Superficie: 409,07 m²

Norte: Lote No. 16 longitud 18,45 m.

Sur: Lote No. 17 longitud 18,49 m.

Este: Propiedad Privada longitud 21,77 m.

Oeste: Calle A longitud 22,55 m.

De conformidad con lo establecido en el artículo 117, numeral 4, de la ordenanza metropolitana No. 0172, se considera como área verde recreativa comunal adicional el área ubicada en la franja de protección y que se encuentra distribuida de la siguiente manera:

Faja de Protección de Quebrada (Área Verde Adicional):

Superficie: 467,62 m²

Norte: Quebrada en longitud desarrollada longitud (ld) 49,75 m.

Sur: Área Verde 1 en 22,23 m, curva de retorno calle A en 13,95 m , Área Verde 2 en 15,42 m longitud(ld) 51,60 m.



0330

ORDENANZA No. 0420

Este:	Propiedad Privada	longitud	10,13 m.
Oeste:	Propiedad Privada	longitud	10,04 m.

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 61,11%, más de 14 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 S/N (Pública): 8,00 m.

Calle A: 8,00 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 cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Comité Pro Mejoras del Barrio Praderas del Valle", 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 Valle de Los Chillos 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.

ORDENANZA No. 0420

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 predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Comité Pro Mejoras del Barrio Praderas del Valle", 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.- 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 registrará una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 12.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- Los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Comité Pro Mejoras del Barrio Praderas del Valle", se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización 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 y 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 mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se



0319

ORDENANZA No.

0420

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 Derogatoria.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza, quedarán automáticamente derogadas las siguientes ordenanzas:

- a) Ordenanza No. 3658, de 16 de junio del 2006, que aprobó la Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo en favor de los copropietarios del inmueble en el que se encuentra asentado el "Comité Pro-Mejoras del Barrio Praderas del Valle", ubicado en la parroquia Conocoto;
- b) Ordenanza No. 3698, de 31 de agosto del 2007, que reformó la ordenanza No. 3658;
y,
- c) Ordenanza No. 3846, de 2 de julio del 2010, que reformó la ordenanza No. 3658.

Disposición Final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

ORDENANZA No. 0420

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 4 de julio de 2013.


Sr. Jorge Albán Gómez

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito


Abg. Patricia Andrade Baroja

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

ERTIFICADO DE DISCUSIÓN

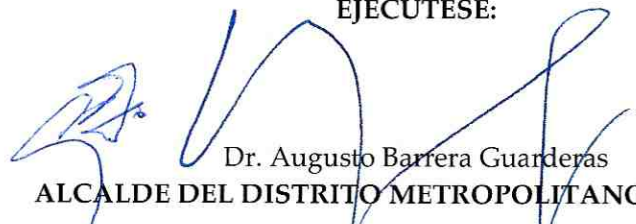
La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 20 de junio y 4 de julio de 2013.- Quito, 05 JUL 2013


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 14 AGO 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, 14 AGO 2013


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS