



ORDENANZA No. 0425

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2013-134, de 24 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;
- 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*

ORDENANZA No. 0425

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,** mediante ordenanza No. 3644, de 19 de junio de 2006, se aprobó la urbanización de interés social de desarrollo progresivo de la Cooperativa de Vivienda “Camino a la Libertad Etapa II”, ubicada en la parroquia Cotocollao, la misma que posteriormente sería modificada mediante ordenanza No. 3681, de 7 de junio de 2007;



ORDENANZA No. 0425

Que, la Unidad 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 29 de noviembre de 2012 en la Administración Zonal de La Delicia, 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; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 014-UERB-AZLD-SOLT-2012, de 29 de noviembre del año 2012, para la aprobación reforma a la ordenanza metropolitana No. 3681 que regule el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Cooperativa de Vivienda "Camino A La Libertad".

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 No. A0010 de 19 de marzo de 2010.

EXPIDE:

LA ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 3644, DE 19 DE JUNIO DEL 2006, QUE APROBÓ LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA "CAMINO A LA LIBERTAD ETAPA I", UBICADA EN LA PARROQUIA COTOCOLLAO A FAVOR DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA "CAMINO A LA LIBERTAD", REFORMADA MEDIANTE ORDENANZA NO. 3681, DE 7 DE JUNIO DE 2007

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

"Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación Actual:

D3 (D203-80), ZR2 (ZR2)

ORDENANZA No. 0425

Lote Mínimo:	200 m ²
Forma Ocupación del Suelo:	(D) Sobre línea de fábrica; (R) ZR Áreas de riesgo
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano; (SRU) Suelo Rural
Uso principal:	(R3) Residencia de alta densidad, (PE) Protección ecológica/ Áreas naturales.
Número de Lotes:	450
Área Útil de Lotes:	84.535,79 m ²
Área de Vías y Pasajes:	29.853,72 m ²
Área Verde y Área de Equipamiento	
Comunal:	2.040,90 m ² (2,41% del Área Útil de Lotes)
Área Verde Adicional no Computable:	1.975,00 m ²
Área de faja de protección de quebrada	
en lotes:	2.410,73 m ²
Área de Quebrada rellena en lotes:	0,00 m ²
Área de Protección Especial, bajo	
el BSQ (Área Municipal):	0,00 m ²
Área Total de Predio (Lev. Top.):	120.816,14 m ²
Área Total de Predio (Escrit.):	121.727 m ²
Diferencia:	910,86 m ²

Número de lotes 450, signados del uno (1) al cuatrocientos cincuenta (450), cuyo detalle es el que consta en los planos.



ORDENANZA No. 0425

Los lotes Nos. 354, 356, 358, 360, 362, 364, 366, 368, 370, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398 y 399, se encuentran parcialmente en faja de protección de quebrada y deberán sujetarse a lo dispuesto en el numeral 4 de la ordenanza metropolitana No. 172."

Artículo 2.- Sustitúyase el artículo 4 por el siguiente texto:

"Artículo 4.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- La Cooperativa de Vivienda "Camino a la Libertad", propietaria del predio mencionado, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 2.040,90 m², que corresponde al 2,41% del área útil de los lotes, por lo cual la Dirección Metropolitana de Catastro deberá realizar la actualización catastral de las áreas, de conformidad al siguiente detalle:

	LINDEROS			SUPERFICIE	
	Área Verde 1:	Norte:	Área Verde Adicional 2	80,78 m	423,41 m²
Sur:		Lote No. 372 Lote No. 373 Lote No. 374 Lote No. 375 Lote No. 376 Lote No. 377 Lote No. 378	EN PARTE	TOTAL	
			16,73 m	76,57 m	
			9,74 m		
			10,60 m		
			10,00 m		
			9,60 m		
10,00 m					
9,90 m					
Este:	Calle "H"	12,39 m			
Oeste:	Lote No. 379	1,29 m			
Área Verde 2:	LINDEROS			SUPERFICIE	
	Norte:	Área verde adicional 3	30,20 m	82,91 m²	
	Sur:	Av. Perimetral Derecha	28,66 m		
	Este:	Lote No. 399	5,87 m		
	Oeste:	Vértice formado entre la Av. Perimetral Derecha	0,00 m		

ORDENANZA No. 0425

		y el Área verde adicional 3			
Área Verde 3:	LINDEROS			SUPERFICIE	
	Norte:	Av. Perimetral Derecha	24,17 m		
	Sur:	Lote No. 234	18,06 m		
	Este:	Lote No. 230 Lote No. 231 Lote No. 232 Lote No. 233	EN PARTE	TOTAL	564,50 m ²
			10,18 m	40,18 m	
			9,90 m		
10,10 m					
Oeste:	Calle B-21	23,71 m			
Área Verde 4:	LINDEROS			SUPERFICIE	
	Norte:	Escalinata A	35,66 m		
	Sur:	Lote No. 343 Lote No. 344	EN PARTE	TOTAL	513,48 m ²
			17,12 m	35,12 m	
			18,00 m		
	Este:	Calle B-20	14,46 m		
Oeste:	Calle B-19	14,57 m			
Área Verde 5:	LINDEROS			SUPERFICIE	
	Norte:	Vértice formado entre las calles B-18 y B-19	0,00 m		
	Sur:	Lote No. 449 Lote No. 450 Lote No. 450	EN PARTE	TOTAL	186,94 m ²
			12,40 m	19,51 m	
			0,85 m		
			6,26 m		
Este:	Calle B-19	23,40 m			
Oeste:	Calle B-18	18,06 m			
Área Verde 6:	LINDEROS			SUPERFICIE	
	Norte:	Área verde adicional 3	33,98 m		
				154,52 m ²	



0518

ORDENANZA No. 0425

	Sur:	Lote No. 432	32,31 m	
	Este:	Av. Perimetral Derecha	0,44 m	
	Oeste:	Propiedad particular	7,96 m	
	LINDEROS			SUPERFICIE
Área Verde 7:	Norte:	Área verde adicional 4	8,29 m	115,14 m²
	Sur:	Av. Perimetral Derecha	8,26 m	
	Este:	Lote No. 389	13,76 m	
	Oeste:	Lote No. 390	14,07 m	
	LINDEROS			SUPERFICIE
Área Verde Adicional No Computable 1:	Norte:	Borde Superior de Quebrada	13,13 m	25,01 m²
	Sur:	Calle H	11,63 m	
	Este:	Propiedad Particular	4,70 m	
	Oeste:	Vértice formado entre el Borde Superior de Quebrada y la Calle H	0,00 m	
	LINDEROS			SUPERFICIE
Área Verde Adicional No Computable 2:	Norte:	Borde Superior de Quebrada	93,79 m	847,63 m²
	Sur:	Área verde 1	80,78 m	
	Este:	Calle H	19,83 m	
	Oeste:	Faja de protección de quebrada del Lote No. 379	10,40 m	
	LINDEROS			SUPERFICIE

Área Verde Adicional No Computable 3:	Norte:	Borde Superior de Quebrada	136,99 m		1.018,52 m ²
	Sur:	Área Verde 6 Av. Perimetral Derecha Área Verde 2	EN PARTE	TOTAL	
			33,98 m	141.35	
			1,54 m		
			7,10 m 68,53 m 30,20 m		
Este:	Faja de protección de quebrada de Lote No. 399	10,22 m			
Oeste:	Propiedad Particular	23,23 m			
Área Verde Adicional No Computable 4:	LINDEROS			SUPERFICIE	
	Norte:	Borde Superior de Quebrada	8,31 m		83,84 m ²
	Sur:	Área verde 7	8,29 m		
	Este:	Faja de protección de quebrada de Lote No. 389	10,36 m		
	Oeste:	Faja de protección de quebrada de Lote No. 390	10,08 m		

Artículo 3.- Sustitúyase el artículo 5 por el siguiente texto:

“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



8521

ORDENANZA No. 0425

98,00%, más de 22 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:

Av. Perimetral Derecha:	10,00 m.
Calle "S/N":	8,00 m.
Calle "H":	8.00 m.
Calle "B-17":	variable de 10,00 m a 11,08 m.
Calle "B-18":	variable de 8,00 m a 11,70 m.
Calle "B-19":	variable de 8,95 m a 11,84 m.
Calle "B-20":	variable de 9,74 m a 11,23 m.
Calle "B-21":	10,00 m.
Calle "B-22":	10,00 m.
Calle "B-23":	10,00 m.
Calle "B-24":	10,00 m.
Escalinata "A":	5,00 m.
Escalinata "B":	variable de 9,30 m a 9,46 m.
Escalinata "C":	variable de 9,59 m a 9,93 m.
Escalinata "D":	variable de 9,86 m a 10,20 m.
Escalinata "E":	variable de 9,20 m a 9,37 m.
Escalinata "F":	10,00 m.
Escalinata "G":	variable de 9,82 m a 10,37 m.

ORDENANZA No. 0425

Escalinata "H": variable de 9,82 m a 10,10 m.

Escalinata "I": 8,00 m. "

Artículo 4.- Sustitúyase el artículo 6 por el siguiente texto:

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

Bordillos: 40%

Aceras: 40%

Vías: 20%"

Artículo 5.- Sustitúyase el artículo 7 por el siguiente texto:

"Artículo 7.- Del plazo de la 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 la Cooperativa de Vivienda "Camino a la Libertad", plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras, la Cooperativa de Vivienda "Camino a la Libertad pagará las contribuciones especiales y mejoras de ley."

Artículo. 6.- Sustitúyase el artículo 8 por el siguiente texto:

"Artículo 8.- Del control y ejecución de las obras.- La Administración Municipal de la Zona La Delicia 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. 7.- Sustitúyase el artículo 9 por el siguiente texto:

"Artículo 9.- De la multa por retraso en ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, la Cooperativa de Vivienda "Camino a la Libertad", pagará a la Municipalidad en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas.



ORDENANZA No. 0425

De persistir el incumplimiento el Municipio podrá ejecutar las obras cuyo costo estará a cargo de todos los propietarios 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 Metropolitana Financiera para que se emita el título de crédito respectivo y se proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva."

Artículo 8.- Sustitúyase el artículo 10 por el siguiente texto:

"Artículo 10.- 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 9.- Sustitúyase el artículo 11 por el siguiente texto:

"Artículo 11.- De la protocolización de la ordenanza.- La Cooperativa de Vivienda "Camino a la Libertad", propietaria del predio fraccionado, se compromete 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."

Artículo 10.- Sustitúyase el artículo 12 por el siguiente texto:

"Artículo 12.- De la entrega de las escrituras individuales.- La Cooperativa de Vivienda "Camino a la Libertad", entregará las respectivas escrituras individuales en el plazo máximo de un año, contado a partir de la inscripción de la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los propietarios y dirigentes, en caso de incumplimiento; para lo cual cada uno de los socios deberá cancelar el valor correspondiente a su lote y obtener de la Administración Zonal La Delicia la autorización de la cancelación parcial de hipoteca para cada lote.

ORDENANZA No. 0425

En caso de producirse transferencias de dominio previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, estas serán avalizadas con el certificado de ventas conferido por el Registrador de la Propiedad."

Artículo 11.- Sustitúyase el artículo 13 por el siguiente texto:

"Artículo 13-.- 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 12.- Sustitúyase el artículo 14 por el siguiente texto:

"Artículo 14.- 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".

Artículo 13.- A continuación del artículo 14, agréguese los siguientes artículos:

"Artículo 15.- La Cooperativa de Vivienda "Camino a la Libertad", propietario del predio fraccionado, se compromete en cancelar la totalidad de las obligaciones tributarias por concepto de impuesto predial, así como los valores que correspondan a cada uno de los socios por concepto de venta directa de cada uno de los lotes"

Artículo 16.- La Cooperativa de Vivienda "Camino a la Libertad", propietario del predio fraccionado, se compromete en respetar y cumplir con lo señalado en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), con respecto a las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo y que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección ecológica de la Quebrada San Antonio en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar."



ORDENANZA No. **0425**

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

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 23 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

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 4 y 23 de julio de 2013.-

Quito, **25 JUL 2013**


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **20 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, **20 AGO 2013**


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS