



EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2013-217, de 16 de septiembre 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, respecto de las competencias de los gobiernos municipales, establece: *" (...): 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. 0462

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 ordenamiento de



ORDENANZA No.

0462

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 20 de agosto de 2012 en la Administración Zonal 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 Gestión y Control de la Administración Zonal Valle de Los Chillos; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 006-UERB-OC-SOLT-2012, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Cooperativa de Fincas Vacacionales Balcón del Valle" a favor de sus socios.

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, 486 del COOTAD 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 QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "COOPERATIVA DE FINCAS VACACIONALES BALCÓN DEL VALLE", A FAVOR DE SUS SOCIOS

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y dirigentes de la "Cooperativa de Fincas Vacacionales Balcón del Valle", ubicado en la parroquia 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 propietario 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. 0462

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

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual	A2 (A1002-35) 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:	27
Área útil de lotes:	13.981,97 m ²
Área de Vías y Pasajes:	3.830,08 m ²
Área Comunal:	560,15 m ²
Area Verde 1:	1.056,55 m ²
Area Verde 2:	195,63 m ²
Faja de protección de quebrada	
Área (Verde Adicional 1):	195,60 m ²
Faja de protección de quebrada	
(Área Verde Adicional 2):	351,24 m ²
Faja de Protección de Oleoducto (SOTE):	1.620,37 m ²
Faja de Protección de Quebrada (lotes):	742,39 m ²
Propiedad Particular :	1.717,38 m ²



ORDENANZA No.

0462

Área total de predio (Escritura): 25.800,00 m²

Área total de predio (Lev. Topog.): 24.251,36 m²

El número total de lotes es de 27, signados del uno (1) al veintisiete (27), 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 fábrica; 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 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 dirigentes de la "Cooperativa de Fincas Vacacionales Balcón del Valle" transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 1.812,33 m², de conformidad al siguiente detalle:

Área Comunal:

Superficie: 560,15 m²

Noreste: Lote No. 3 longitud 28,04 m.

Suroeste: Lote No. 2 longitud 28,13 m.

Sureste: Calle "B" longitud 19,90 m.

Noroeste: Propiedad Privada longitud 20,00 m.

Área Verde 1:

Superficie: 1.056,55 m²

Noreste: Lote No. 26 longitud 48,73 m.

Suroeste: Lote No. 27 longitud 35,55 m.

ORDENANZA No. 0462

Sureste: Faja de Protección de Oleoducto (SOTE) longitud 28,38 m.

Noroeste: Calle "C" longitud 25,20 m.

Área Verde 2:

Superficie: 195,60 m²

Noreste: Punto de Intersección entre faja de
Protección de Oleoducto SOTE y

Área Verde Adicional 2 longitud 0,00 m.

Suroeste: Calle Luis Cordero longitud 30,16 m.

Sureste: Faja de Protección de Quebrada (Área
Verde Adicional 2) longitud (ld) 20,80 m.

Noroeste: Faja de Protección de Oleoducto (SOTE) longitud 20,94 m.

Faja de Protección de Quebrada (Área Verde Adicional 1):

Superficie: 195,60 m²

Noreste: Quebrada Cantera longitud 1,84 m.

Suroeste: Lote No. 24 longitud 18,10 m.

Sureste: Quebrada Cantera longitud (ld) 64,67 m.

Noroeste: Calle "C" longitud(ld) 55,47 m.

Faja de Protección de Quebrada (Área Verde Adicional 2):

Superficie: 351,24 m²

Noreste: Quebrada Cantera longitud (ld) 32,72 m.

Suroeste: Área Verde 2 longitud (ld) 20,80 m.

Calle Luis Cordero longitud (ld) 25,35 m.



ORDENANZA No. 0462

Sureste: Quebrada Cantera longitud (ld) 8,77 m.

Noroeste: Faja de Protección de Oleoducto (SOTE) longitud 11,05 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 55,55%, más de 27 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 Luis Cordero (Pública):11,00 m.

Calle "B": 10,00 m.

Calle "C": 10,00 m.

Calle S/N: 8,00 m.

Artículo 7.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado son las siguientes:

Calzadas 100 %

Aceras: 50 %

Bordillos: 10 %

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 dirigentes del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Cooperativa de Fincas Vacacionales Balcón 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 Chillós, 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

ORDENANZA No. 0462

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 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 "Cooperativa de Fincas Vacacionales Balcón 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 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 denominado "Cooperativa de Fincas Vacacionales Balcón del Valle " quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que impondrá 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 dirigentes de la "Cooperativa de Fincas Vacacionales Balcón del Valle", se compromete en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha en que se obtenga la resolución para regular la mencionada diferencia de área por parte de la Autoridad Administrativa Competente, a protocolizarla 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 13.- De la entrega de las escrituras individuales.- Los dirigentes de la "Cooperativa de Fincas Vacacionales Balcón del Valle", deberán entregar las respectivas escrituras individuales a favor de todos los socios 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 dirigentes en caso de incumplimiento. Se autoriza que en



ORDENANZA No. 0462

caso de producirse transferencia de dominio hasta la protocolización e inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, estas serán avaladas con el correspondiente certificado de ventas conferido por el Registro de la Propiedad para que surtan los efectos legales pertinentes.

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.

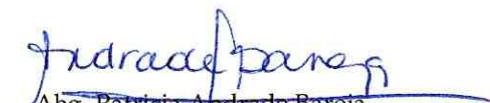
Artículo 15.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución 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 10 de octubre de 2013.


Sr. Jorge Albán Gómez

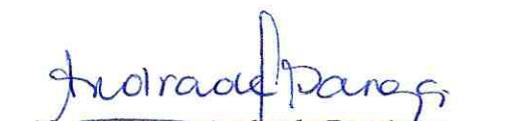
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito


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 26 de septiembre y 10 de octubre de 2013.- Quito, 21 OCT 2013


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA No. 0462

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

25 NOV 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 25 NOV 2013

.- Distrito Metropolitano de Quito, 25 NOV 2013



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

DSCS