



ORDENANZA No. 0472

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 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*

ORDENANZA No. 0472

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. 361, sancionada el 19 de febrero de 2013, se aprobó el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Horizontes del Norte, a favor del Comité Pro Mejoras Horizontes del Norte;
- 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. 0472

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 22 de agosto de 2013 en la Administración Zonal 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. 04-UERB-AZLD-SOLT-2013, para la reforma de la ordenanza antes referida, a través de la cual se aprobó el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Horizontes del Norte, a favor del Comité Pro Mejoras Horizontes del Norte.

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 del Ecuador; 54, literal c), 57, literales a), x) y 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 REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 361, SANCIONADA EL 19 DE FEBRERO DE 2013, MEDIANTE LA CUAL SE APROBÓ EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO HORIZONTES DEL NORTE, A FAVOR DEL COMITÉ PRO MEJORAS HORIZONTES DEL NORTE

Artículo 1.- Agréguese en el artículo 1 de la ordenanza No. 361 el siguiente inciso:

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

Artículo 2.- Sustitúyase el artículo 2, por el siguiente:

“Artículo 2. Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	A7 (A50002-1), A31 (PQ)
Lote mínimo:	50.000,00 m ²
Forma ocupación del suelo:	(A) Aislada
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural
Uso principal:	(PE) Protección Ecológica/Áreas Naturales, A31 (PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones.

ORDENANZA No. 0472

Número de lotes:	48
Área útil de lotes:	11.125,85 m ²
Faja de protección por borde superior de quebradas en lotes:	
	399,59 m ²
Áreas verdes adicionales (no computables):	
	1.365,61 m ²
Área de vías rellenas:	218,96 m ²
Área de vías y pasajes:	3.134,63 m ²
Áreas verdes y equipamiento comunal:	
	1.130,76 m ² (10,16% en relación al área útil)
Área de afectación vial:	822,18 m ²
Faja de protección por borde superior de quebrada:	
	65,20 m ²
Área bajo el borde superior de quebrada:	
	8.724,57 m ²
Área total de predio (lev. top.):	26.987,35 m ²
Área total de predio (escritura):	27.694,10m ²

El número total de lotes es de 48, signados del uno (1) al cuarenta y ocho (48), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente ordenanza.

Adicionalmente, se reconoce la propiedad de los lotes Nos. 1, 2, 14, 15, 32, 33 y 46; sin embargo, de conformidad con la normativa nacional y municipal vigente, 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."



ORDENANZA No.

0472

Artículo 3.- Sustitúyase el artículo 3, por el siguiente:

“Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.- A los lotes fraccionados se les asigna la zonificación de conformidad al siguiente detalle:

Del lote No. 1 al lote No. 7: C3 (C303-70), debido a una futura ampliación vial; forma de ocupación: (C) Continua con retiro frontal; lote mínimo: 300 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja: 70%; COS total: 210%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R1) Residencia Baja Densidad.

Los lotes Nos. 3, 4, 5, 6 y 7 no cumplen con la zonificación asignada en lo relativo al lote mínimo; sin embargo, los mismos se aprueban por excepción considerando el porcentaje de consolidación y los años de asentamiento.

Del lote No. 8 al lote No. 48: D3 (D203-80), forma de ocupación: (D) Continua 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: (R1) Residencia Baja Densidad.

Los lotes Nos. 36, 37, 41, 42, 44 y 45 no cumplen con la zonificación asignada en lo relativo al lote mínimo; sin embargo, los mismos se aprueban por excepción debido al porcentaje de consolidación y los años de asentamiento.”

Artículo 4.- Agréguese en el artículo 4, el siguiente inciso:

“En caso de que los dirigentes del Comité Pro Mejoras Horizontes Del Norte hayan realizado el pago por la diferencia o excedente de área, los mismos cancelarán únicamente el valor de las áreas rellenas a adjudicarse, de conformidad con el plano aprobatorio que forma parte integrante de la presente ordenanza y la normativa nacional y metropolitana vigente.”

Artículo 5.- Sustitúyase el artículo 5, por el siguiente:

“Artículo 5.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- Los directivos del Comité Pro Mejoras Horizontes Del Norte transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal 1.130,76 m², que corresponde al 10,16% del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ORDENANZA No. 0472

Áreas Verdes					
	Linderos		En parte	Total	Superficie
Área Verde 1: Según forma en el plano.	Norte:	Vértice		0,00 m.	216,03 m ²
	Sur:	Pasaje 1		6,16 m.	
	Este:	Calle Pública		59,71 m. (longitud desarrollada)	
	Oeste:	Lote No. 6 Lote No. 7 Lote No. 8	10,02 m. 11,43 m. 32,27 m. (longitud desarrollada)	53,72 m. (longitud desarrollada)	
Área Verde 2: Según forma en el plano.	Norte:	Pasaje 1		3,24 m.	218,49 m ²
	Sur:	Pasaje 2		5,60 m.	
	Este:	Calle Pública		43,18 m. (longitud desarrollada)	
	Oeste:	Lote No. 24 Lote No. 23	21,28 m. 21,37 m.	42,65 m.	
Área Verde 3: Según forma en el plano.	Norte:	Pasaje 3		17,06 m.	437,78 m ²
	Sur:	Área verde adicional 1 (no computable)		20,49 m. (longitud desarrollada)	
	Este:	Lote No. 47		23,53 m.	



ORDENANZA No. 0472

	Oeste:	Área verde adicional 5 (no computable)		29,32 m. (longitud desarrollada)	
Área Verde 4: Según forma en el plano.	Norte:	Pasaje 1		12,33 m.	258,46 m ²
	Sur:	Lote No. 32		11,46 m.	
	Este:	Lote No. 16		21,69 m.	
	Oeste:	Área verde adicional 3 (no computable)		21,94 m.	

Áreas Verdes Adicionales (No Computables)

	Linderos		En parte	Total	Superficie
	Área Verde Adicional 1 (no computable): Según forma en el plano.	Norte:	Área Verde 3	20,49 m. (longitud desarrollada)	60,64 m. (longitud desarrollada)
Lote No. 47			11,52 m. (longitud desarrollada)		
Lote No. 48			28,63 m.		
Sur:		Calle Pública		80,81 m. (longitud desarrollada)	
Este:		Pasaje 3		17,19 m.	
Oeste:		Área verde adicional 5 (no computable)		6,56 m. (longitud desarrollada)	

ORDENANZA No. 0472

		computable)		desarrollada)	
<p>Área Verde Adicional 2 (no computable):</p> <p>Según forma en el plano.</p>	<p>Norte:</p>	Lote No. 38	9,48 m.		328,68 m ²
		Lote No. 39	14,59 m.	52,06 m.	
		Lote No. 40	27,99 m.		
	<p>Sur:</p>	Calle Pública		50,27 m. (longitud desarrollada)	
	<p>Este:</p>	Pasaje 2		5,09 m.	
	<p>Oeste:</p>	Pasaje 3		8,68 m.	
<p>Área Verde Adicional 3 (no computable):</p> <p>Según forma en el plano.</p>	<p>Norte:</p>	Pasaje 1		2,78 m.	46,70 m ²
	<p>Sur:</p>	Lote No. 32		1,49 m.	
	<p>Este:</p>	Área verde 4		21,94 m.	
	<p>Oeste:</p>	Calle Principal de Acceso		22,15 m.	
<p>Área Verde Adicional 4 (no computable):</p> <p>Según forma en el plano.</p>	<p>Norte:</p>	Vértice		0,00 m.	47,22 m ²
	<p>Sur:</p>	Vértice		0,00 m.	
	<p>Este:</p>	Calle Principal de Acceso		31,80 m.	
	<p>Oeste:</p>	Área Bajo el Borde Superior de Quebrada		32,38 m. (longitud desarrollada)	



ORDENANZA No. 0472

Área Verde Adicional 5 (no computable): Según forma en el plano.	Norte:	Calle Principal de Acceso		10,44 m.	409,84 m ²
	Sur:	Calle Pública	18,98 m. (longitud desarrollada)	24,58 m. (longitud desarrollada)	
		Propiedad Particular	5,60 m.		
	Este:	Área verde 3	29,32 m. (longitud desarrollada)		
Área verde adicional 1 (no computable)		6,56 m. (longitud desarrollada)	35,88 m. (longitud desarrollada)		
Oeste:	Área Bajo el Borde Superior de Quebrada)		49,49 m. (longitud desarrollada)		

Adicionalmente, los dirigentes del Comité Pro Mejoras Horizontes del Norte transfieren a título gratuito a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el área verde adicional no computable, con un área total de 1.365,61 m²."

Artículo 6.- Sustitúyase el artículo 6, por el siguiente:

"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 31,25%, más 15 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 Principal de acceso: 10,00 m

Pasaje 1: 6,00 m

ORDENANZA No.

0472

Pasaje 2: 6,00 m
Pasaje 3: 6,00 m."

Artículo 7.- Sustitúyase el artículo 7, por el siguiente:

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: 100%
Bordillos: 100%
Alcantarillado: 100%
Agua Potable: 80%
Electricidad: 20%"

Artículo 8.- Sustitúyase el artículo 13, por el siguiente:

Artículo 13- De la entrega de las escrituras individuales.- Los dirigentes del Comité Pro Mejoras Horizontes del Norte, deberán entregar las respectivas escrituras individuales en el plazo máximo de un año, contado a partir de la inscripción de la presente ordenanza reformativa en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los socios y dirigentes del Comité Pro Mejoras Horizontes del Norte, en caso de incumplimiento. Se autoriza que en caso de producirse transferencia de dominio hasta la protocolización e inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, para que estas sean avalizadas con el correspondiente certificado de ventas conferido por el Registro de la Propiedad para que surtan los efectos legales pertinentes."

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

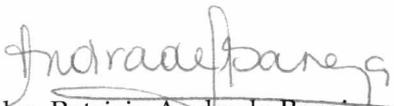
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito



ORDENANZA No. 0472

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

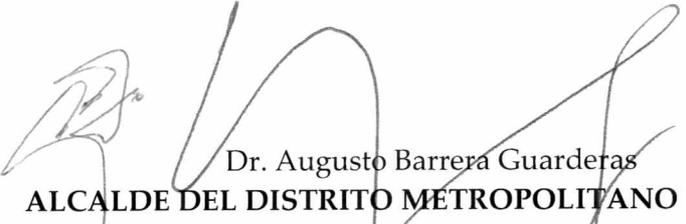
La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 7 de noviembre y 5 de diciembre de 2013.- Quito, **17 DIC 2013**


Abg. Patricia Andrade Baroja

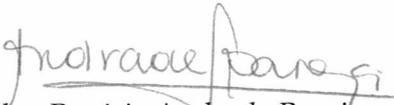
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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