



ORDENANZA No.

0483

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2013-268, de 11 de noviembre 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 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*

ORDENANZA No. 0483

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 la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,





ORDENANZA No. 0483

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 2 de mayo de 2013 en la Administración Zonal Eugenio Espejo, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Eugenio Espejo; 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. 010-UERB-EE-SOLT-2013, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-mejoras del Barrio San Luis de Guayllabamba, parroquia Guayllabamba.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; artículos 84, literal c), 87, literales a), v) y x), 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; 77 de la ordenanza metropolitana No. 172; 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 COMITÉ PRO MEJORAS BARRIO SAN LUIS DE GUAYLLABAMBA, A FAVOR DEL COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO SAN LUIS DE GUAYLLABAMBA

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los dirigentes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio San Luis de Guayllabamba, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto 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 contratado por el barrio y de los dirigentes del Comité Pro Mejoras del Barrio San Luis de Guayllabamba.

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 indivisible.

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

ORDENANZA No. 0483

Artículo. 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	D2 (D302-80)
Lote mínimo:	300 m ²
Forma ocupación del suelo:	(D) Continua sobre línea
Uso principal:	(R2) Residencia media densidad
Número de lotes:	121
Área útil de lotes:	33.990,42 m ²
Área de vías y pasajes:	7.436,39 m ²
Faja de protección de talud en lotes:	1.935,72 m ²
Faja de protección de B.S.Q. en lotes:	434,99 m ²
Área útil del área comunal:	181,27 m ²
Faja de protección de B.S.Q. área comunal:	64,46 m ²
Área bruta del terreno (lev.topog):	44.043,25 m ²
Área total de predio (escrit.):	57.040,52 m ²
Áreas de relleno de quebrada	
propiedad municipal (AR):	951,69 m ²

El número total de lotes es de 121, signados del uno (1) al ciento veinte y uno (121), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente ordenanza.

Artículo 3.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los siguientes lotes que no cumplen con el área mínima: 1, 2, 9, 10, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 49, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 81, 83, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 120.



ORDENANZA No.

0483

De igual manera, se aprueba por excepción los siguientes lotes que no cumplen con el frente mínimo: 5, 6, 11, 13, 14, 17, 18, 19, 25, 26, 28, 29, 35, 37, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 49, 51, 54, 56, 57, 59, 61, 62, 64, 69, 83, 84, 118 y 120.

Adicionalmente, se aprueban por excepción los siguientes lotes que se encuentran afectados por la faja de protección de talud de terrenos: 86, 107, 108, 109, 110, 113, 114, 115, 118, 120 y 121.

Artículo 4.- Lotes en relleno de quebrada y fajas de protección.- Los lotes Nos. 20, 21, 22, 72, 73, 74, 75 y 76 que se encuentran afectados por la faja de protección de quebrada y en relleno de quebrada, según lo determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro, deberán realizar los trámites correspondientes de adjudicación conforme al plano que se aprueba con la presente ordenanza.

Artículo 5.- Diferencia y/o excedente de área.- Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó una variación de área, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar la misma, de conformidad con lo establecido en la disposición general segunda de la ordenanza metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012.

Artículo. 6.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- El Comité Pro Mejoras del Barrio San Luis de Guayllabamba transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y equipamiento comunal, un área total de 245,73 m², de conformidad al siguiente detalle:

Área Verde:

Norte:	Lote No. 73	longitud	7,71 m.
Sur:	Lote No. 74	longitud	2,86 m.
Este:	2da transversal	longitud	19,55 m.
Oeste:	Área verde adicional	longitud (ld)	26,04 m.

Superficie: 181,27 m.

Área Verde Adicional:

Norte:	Lote No. 73	longitud	3,06 m.
Sur:	Lote No. 74	longitud	12,83 m.

ORDENANZA No. 0483

Este: Área Comunal longitud (ld) 26,04 m.

Oeste: Área Relleno 5 longitud (ld) 17,18 m.

Superficie: 64,46 m.

Artículo 7.- 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 85,12%, más de 40 años de existencia y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano que se aprueba.

Las vías que se aprueban son las siguientes:

Calle A:	Variable 9,00 m – 6,50 m
Calle B:	Variable 9,50 m – 8,60 m
Calle C:	Variable 10,10 m – 9,60 m
Pasaje 1:	Variable 3,22 m – 3,12 m
Pasaje 2:	Variable 2,76 m – 1,56 m
2da Transversal:	Variable 10,00 m – 7,60 m
3ra Transversal:	Variable 7,80 m – 6,90 m
4ta Transversal:	Variable 8,00 m – 7,30 m
5ta Transversal:	Variable 10,00 m – 6,00 m

Artículo 8.- De las obras.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado ha ejecutado la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, sin que existan obras pendientes de ejecución. En tal virtud, no se aplicará lo previsto en el numeral 4 del artículo 69 de la ordenanza metropolitana No. 0172.

Artículo 9.- De la protocolización de la ordenanza.- Los Directivos del Comité Pro Mejoras del Barrio San Luis de Guayllabamba se comprometen en el término de (180) ciento ochenta días contados a partir de la fecha en que se obtenga la resolución de regularización del 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,



ORDENANZA No.

0483

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. 10.- De la entrega de escrituras individuales.- El Comité Pro Mejoras del Barrio San Luis de Guayllabamba, por medio de sus dirigentes, entregará las respectivas escrituras individuales a favor de los legítimos poseedores, en el plazo máximo de un año contado a partir de la inscripción de la ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los Dirigentes del Comité Pro Mejoras del Barrio San Luis de Guayllabamba, 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 Distrito Metropolitano de Quito, estas sean avaladas con el correspondiente certificado de ventas conferido por el Registro de la Propiedad para que surtan los efectos legales pertinentes.

Artículo. 11.- 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 inclusive, solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de éste. En este evento, recuperará como lo manda la Ley los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

Artículo. 12.- 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 19 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. 0483

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 5 y 19 de diciembre de 2013.- Quito, **27 DIC 2013**



Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,
21 ENE 2014

EJECÚTESE:



Sr. Jorge Albán Gómez

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO (E)

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Sr. Jorge Albán Gómez, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito (E), el **21 ENE 2014**
.- Distrito Metropolitano de Quito, **21 ENE 2014**



Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS