



ORDENANZA No. 0496

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. IC-O-2013-233, de 7 de octubre 2013; e, IC-O-2013-254, de 28 de octubre de 2013, expedidos por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República (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 (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. **0496**

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 (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. 0084, sancionada el 22 de junio de 2011, se aprobó la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo denominada Comité Pro Mejoras del Barrio Santa Rosa de Guayllabamba; y,
- 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. 0496

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

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; artículos 57, literales a) y x), 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, artículos 2, numeral 1; y, 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA NO. 0084, SANCIONADA EL 22 DE JUNIO DEL 2011, QUE APROBÓ LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO DENOMINADA COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO SANTA ROSA DE GUAYLLABAMBA

Artículo 1.- Sustitúyase el artículo 2 de la ordenanza No. 0084, por el siguiente:

“Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	A2 (A1002-35)
Lote mínimo:	1000 m ²
Forma ocupación del suelo:	(A) Aislada
Uso principal:	(R1) Residencia baja densidad
Número de lotes:	24
Área útil de lotes:	16.330,92 m ²
Área de vías y pasajes:	4.648,49 m ²
Área comunal:	1.011,81 m ²
Área total de predio (Escrit.):	20.000,00 m ²
Área total de predio (lev.topog):	21.991,22 m ²

El número total de lotes 24 signados del uno (1) al veinte y cuatro (24), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente ordenanza.”

ORDENANZA No. 0496

Artículo 2.- Agréguese a continuación del artículo 2, los siguientes artículos innumerados:

“Artículo (...) Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban los siguientes lotes por excepción: 3, 4, 7, 8, 19 y 20.

Artículo (...) Excedente de área.- Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de un excedente de área, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar el excedente, de conformidad con lo establecido en la disposición general segunda de la ordenanza metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012.”

Artículo 3.- Sustitúyase el artículo 4, por el siguiente:

“Artículo 4.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- Los copropietarios del inmueble donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Comité Pro Mejoras del Barrio Santa Rosa de Guayllabamba” transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 1.011,81 m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Área Comunal 1:

Norte:	Propiedad Privada	longitud	14,03 m
Sur:	Intersección de la calle Principal en 49,73 m y longitud desarrollada en 1,12 m	longitud ld	50,85 m
Este:	Propiedad Privada en 18,40 m y 15,33 m.	longitud	33,73 m
Oeste:	Propiedad Privada	longitud	24,50 m
Superficie:	401,29 m ²		

Área Comunal 2:

Norte:	Lote No. 19	longitud	34,34 m
Sur:	Lote No. 18	longitud	34,68 m
Este:	Lote No. 22	longitud	7,00 m
Oeste:	Calle 1	longitud	7,00 m
Superficie:	241,43 m ²		

Área Comunal 3:

Norte:	Lote No. 14 en 34,17 m y lote No. 13 en 4,68m	longitud	34,34 m
Sur:	Lote No. 24	longitud	33,01 m



ORDENANZA No. 0496

Este:	Lote No. 4	longitud	11,90 m
Oeste:	Calle A	longitud	9,88 m
Superficie:	369,09 m ²		

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, con más de 14 años de existencia y con una consolidación de vivienda del 70,83 %, los copropietarios del inmueble donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes el 6,1956 % del área en relación al área útil del terreno, equivalente a 1.011,81m². El porcentaje faltante de 6,8044%, equivalente a 1.111,209 m², se comprometen a cancelar monetariamente a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo al avalúo que determine la Dirección Metropolitana de Catastros, para lo cual se considerará que los copropietarios del mencionado predio ya cancelaron el 2,75%, equivalente a 432,46 m², por lo que el porcentaje a valorarse es la diferencia, que corresponde al 4,0544%.”

Artículo 4.- Sustitúyase el artículo 7, por lo siguiente:

Artículo 7.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado son las siguientes:

Calzada:	100 %
Aceras:	100 %
Alcantarillado:	100 %”

Artículo 5.- Sustitúyase el artículo 8, por lo siguiente:

“Artículo 8.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización es de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Comité Pro Mejoras del Barrio Santa Rosa de Guayllabamba”, 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 contribución especial y mejoras de ley.”

Artículo 6.- Sustitúyase el artículo 13, por lo siguiente:

ORDENANZA No. 0496

“Artículo 13.- De la protocolización de la ordenanza.- Los copropietarios del predio donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Comité Pro Mejoras del Barrio Santa Rosa de Guayllabamba” se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización del excedente 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 para efectos del perfeccionamiento de la transferencia de áreas verdes, en caso de que existan.”

Artículo 7.- Sustitúyase el artículo 14, por lo siguiente:

“Artículo 14.- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante Notario Público y se 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. “

Disposición Final.- La presente ordenanza reformativa entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Disposición Transitoria.- La Dirección Metropolitana de Catastro ajustará los predios existentes de conformidad al plano que se aprueba con la presente ordenanza.



ORDENANZA No.

0496

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 7 de noviembre 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 10 de octubre y 7 de noviembre de 2013.- Quito, **08 NOV 2013**


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

18 FEB 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 **18 FEB 2014**

.- Distrito Metropolitano de Quito, **19 FEB 2014**


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO