



ORDENANZA No. 0522

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2014-001, de 13 de enero de 2014, 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;

ORDENANZA No. 0522

- 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 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 (...).”;*



ORDENANZA No. 0522

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,

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 10 de octubre de 2013 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Quitumbe; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Quitumbe; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 030-UERB-Q-SOLT-2013, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Cordillera Sur.

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 DEL BARRIO CORDILLERA DEL SUR

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, y del Comité Pro Mejoras del Barrio Cordillera del Sur, 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 Comité Pro Mejoras del Barrio "Cordillera del Sur", propietario del predio.

ORDENANZA No. 0522

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio siendo en el futuro indivisibles.

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

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	A7 (A50002-1)
Lote mínimo:	50.000 m ²
Forma de ocupación del suelo:	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(PE) Protección ecológica/ Áreas Naturales
Número de lotes:	111
Área útil de lotes:	26.839,72 m ²
Área de vías y pasajes:	12.703,00 m ²
Área verde y comunal:	11.969,35 m ²
Área de protección de quebrada (área verde adicional):	1.689,23 m ²
Área de faja de protección por quebrada en lotes:	359,20 m ²
Área bruta del terreno (área total):	53.560,50 m ²
Área total de predio (lev. topog.):	53.560,50m ²
Área total de predio (escritura):	53.142,06m ²

El número total de lotes es de 111, signados del uno (1) al ciento once (111), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente ordenanza.



ORDENANZA No. 0522

Artículo 3.- Zonificación de los lotes.- A los lotes fraccionados se les asigna la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo: 200 m²; número de pisos: 3; COS planta baja: 80 %; COS total: 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad.

Artículo 4.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie en relación a la zonificación asignada: 4, 24, 25, 42, 57, 58, 60, 75, 84, 85, 86, 87, 88, 93, 98, 99 y 100.

Artículo 5.- Excedente de área.- Por cuanto dentro del proceso de regularización se detecto la existencia de un excedente 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 6.- Del área verde.- El Comité Pro Mejoras del Barrio Cordillera del Sur, propietario del inmueble donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Cordillera del Sur, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes, un área total de 11.969,35 m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Área comunal:

Superficie: 137,17 m²

Norte: Lote No. 77 en 7,81 m.

Sur: Calle "El Mirador" (Escalinata) en 13,23 m.

Este: Calle "Los Pinos" en 15,13 m.

Oeste: Lote No. 78 en 13,23 m.

Área verde:

Superficie: 11.832,18 m²

Norte: Calle "El Progreso" en longitud desarrollada en 180,42 m.

Sur: Propiedad Particular en longitud desarrollada en 140,71 m.

ORDENANZA No. 0522

Este: Lote No. 107 en parte 17,21 m; Calle El Mirador en parte 10,63 m; Curva de Retorno en parte 38,82 m; Calle "El Mirador" en parte 42,99 m; lote No. 111 en 32,26 m. Total: 141,91 m.

Oeste: Propiedad Particular en longitud desarrollada en parte 83,64 m; lote No. 1 en parte 21,14 m. Total: 104,78m.

Área verde adicional 1:

Superficie: 201,37 m²

Norte: Propiedad Particular en longitud desarrollada en 39,70 m.

Sur: Lote No. 6 en 27,56 m.

Este: Calle "La Esperanza" en 12,89 m.

Oeste: Propiedad Particular en 1,12 m.

Área verde adicional 2:

Superficie: 927,52 m²

Norte: Propiedad Particular en 237,28 m.

Sur: Lote "La Esperanza" en 229,05 m.

Este: Sin dimensión

Oeste: Calle "La Esperanza" en 0,98 m.

Área verde adicional 3:

Superficie: 17,62 m²

Norte: Propiedad Particular en 14,96 m.

Sur: Calle "La Esperanza" en 14,28 m.

Este: Sin dimensión

Oeste: Sin dimensión



ORDENANZA No. 0522

Área verde adicional 4:

Superficie: 542,72 m²

Norte: Propiedad Particular en longitud desarrollada en 170,28 m.

Sur: Calle "La Esperanza" en 168,12 m.

Este: Calle "La Esperanza" en 3,85 m.

Oeste: Sin dimensión

Artículo 7.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, con una consolidación del 40,54%, más de 9 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 "La Esperanza":	7,50 m	Calle "El Progreso":	9,00 m
Calle "Arrayán":	8,00 m	Calle "Capulí":	8,00 m
Calle "El Cisne":	8,00 m - 8,70 m	Calle "El Mirador":	9,00 m
Calle "Los Aguayos":	8,00 m	Calle Cristo del Consuelo:	8,00 m
Calle "El Porvenir":	8,00 m	Calle "Los Pinos":	10,00 m

Artículo 8.- 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%
Agua Potable:	100%
Alcantarillado:	100%
Energía Eléctrica:	100%

ORDENANZA No. 0522

Artículo 9.- 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 cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el Comité Pro Mejoras del Barrio Cordillera del Sur propietario del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras el Comité Pro Mejoras del Barrio Cordillera del Sur propietario del predio fraccionado pagará la contribución especial y mejoras de ley.

Artículo 10.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Quitumbe 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 11.- De la multa por retraso en la ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, el Comité Pro Mejoras del Barrio Cordillera del Sur, 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.

De persistir el incumplimiento, el Municipio podrá ejecutar las obras, cuyo costo estará a cargo del Comité Pro Mejoras del Barrio Cordillera del Sur, 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 12.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del presente reconocimiento de asentamiento humano de hecho y consolidado quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

En caso de existir algún gravamen que pese sobre el inmueble, este se individualizará al momento de ejecutarse el fraccionamiento.

Artículo 13.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- El Comité Pro Mejoras del Barrio Cordillera del Sur se compromete en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de



ORDENANZA No. 0522

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.

Artículo 14.- De la entrega de escrituras individuales.- El Comité Pro Mejoras del Barrio Cordillera del Sur deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los posesionarios de acuerdo al plano del fraccionamiento adjunto a legalizarse, 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 del Comité Pro Mejoras del Barrio Cordillera del Sur en caso de incumplimiento. Se autoriza que en caso de producirse transferencias de dominio hasta la protocolización e inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, estas sean avalizadas con el correspondiente certificado de gravámenes conferido por el Registro de la Propiedad para que surtan los efectos legales pertinentes.


Artículo 15.- 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 16.- 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.

ORDENANZA No. 0522

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 30 de enero de 2014.


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 16 y 30 de enero de 2014.- Quito, 05 FEB 2014


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

21 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 21 FEB 2014

.- Distrito Metropolitano de Quito, 28 FEB 2014


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO