

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
CONSIDERANDO:

- Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República 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 del mismo cuerpo normativo 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 dicho cuerpo normativo 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 artículo 264, numeral 1 de la Carta Magna 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 artículo 84 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, instituye como una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual 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 87 del mismo Código establece como funciones del Concejo Municipal, entre otras las siguientes: *"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 inter barrial;"*

- 436 -
cuatrocientos treinta y seis

R

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República 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 del mismo cuerpo normativo 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 dicho cuerpo normativo 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 artículo 264, numeral 1 de la Carta Magna 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 artículo 84 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, instituye como una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual 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 87 del mismo Código establece como funciones del Concejo Municipal, entre otras las siguientes: *“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 inter barrial”;*

- 436 -
cuatrocientos treinta y seis

- Que**, el artículo 322 ibídem establece el procedimiento para la aprobación de Ordenanzas Municipales;
- Que**, el artículo 2, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito 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 artículo 8, numeral 1, del mismo cuerpo normativo, 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**, 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 disposición transitoria décima cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (...) *"Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje."*
- Que**, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 24 de noviembre de 2014 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por el Administrador Zonal, Dirección Jurídica, Dirección de Gestión y Territorio, de la Administración Zonal la Delicia, , Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, Dirección Metropolitana de Catastros, , el Coordinador de la Unidad Especial Regula Tu Barrio La Delicia, los Responsables Sociorganizativo y técnico de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal de La Delicia; aprobaron el Informe Socio organizativo legal y técnico N° 008-UERB-AZLD-SOLT-2014, de fecha 20 de noviembre de 2014 del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ DE CANGAHUA BAJO" (ETAPA I), a favor de los copropietarios .
- 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), x), z), 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; artículos: 2, numeral 1; 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

- 435 -
cuatrocientos treinta y cinco

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REFORMA LA ORDENANZA NÚMERO 0166 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2011 QUE APROBÒ LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO DEL COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO BUENOS AIRES BAJO A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

Agréguese al Artículo 1 el siguiente texto:

Art. 1 Por las condiciones de asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social.

Sustitúyase el Artículo 2 por el siguiente:

Art. 2. Especificaciones técnicas.

Zonificación:	D3 (D203-80)
Lote mínimo:	200 m ²
Formas de Ocupación:	(D) Continua Sobre Línea
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia Mediana Densidad

Área útil de lotes(MACRO LOTE 1 Y 2)	7323,64	m ² .
Área de faja de protección por borde superior de quebrada(ML 1 Y ML2)	1089,16	m ² .
Área bajo el BSQ en lote(ML 2)	8112,10	m ² .
Área verde y equipamiento comunal (ML 1 Y ML2)	557,13	m ² .
Área de vías y pasajes (ML 1 Y ML2)	3021,38	m ² .
Área verde adicional (No Computable) - ML 1	414,62	m ² .
Área bajo el BSQ 1 Y 2 de ML 1	3947,27	m ² .
Área bruta del terreno(Área Total)	24465,30	m ² .

- 434 -

cuatrocientos treinta y cuatro

Área de escritura Macrolote 1: 6.681m²

Área de escritura Macrolote 2: 19.700m²

Área Total levantamiento planialtimétrico Macro Lote 1: 8.964,55m²

Área Total levantamiento planialtimétrico Macro Lote 2: 15.500,75m²

El número total de lotes es de 29, signados del 1 al 29, cuyo detalle es el que consta en el plano adjunto, el cual forma parte de la presente reforma de ordenanza.

El riesgo es caracterizado como: "Moderado" a excepción del lote número 10 que tiene parcialmente "Muy alto riesgo" hacia el este en donde limita con el borde superior de quebrada, se recomienda en este lote construir como máximo 10m de frente contados a partir del lote N° 9. Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza 0172 en su artículo 117, literal c. respecto al área de protección de quebradas el cual establece: "En quebradas de 10 hasta 60 grados, el área de protección será de 10m. en longitud horizontal medida desde el borde superior certificado por el organismo administrativo responsable de Catastro Metropolitano", se deberá mantener siempre reforzado el talud de los dos márgenes de las quebrada, no se debe permitir la construcción de viviendas sin los permisos respectivos de acuerdo a la Ordenanza Actual Vigente.

Sustitúyase el artículo 3 por el siguiente texto:

Artículo 3.- Actualización de predios y claves catastrales:

La Dirección Metropolitana de Catastros realizará la actualización de predios y claves catastrales generadas en el Informe técnico número 044-GCBIS-2012 de fecha 21 de noviembre de 2012, de conformidad a la presente reforma de ordenanza.

Agréguese al artículo 4 de la Ordenanza N° 0166 el siguiente texto:

Adicional a la zonificación aprobada, se mantiene la Zonificación A6(A25002-1.5), Forma de ocupación: (A) Aislada, Uso principal: (SNU) Suelo no Urbanizable, (PE) Protección Ecológica / Áreas Naturales; y A31(PQ).

Para el lote N°29 se conserva la zonificación A6 (A25002-1.5) con Uso principal: (PE) Protección Ecológica / Áreas Naturales; y A31(PQ).

Sustitúyase el artículo 5 por el siguiente texto:

Art. 5.- Del Área verde y Área de Equipamiento Comunal.-

- 433 -
cuatrocientos treinta y tres

Los copropietarios del Comité Pro Mejoras Buenos Aires Bajo transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y comunales 557.13 m², que corresponde al 7.61% en relación al área útil de lotes, detallados de la siguiente manera:

ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL							
Área Verde 1 (ML1)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE		
		Norte:	Área Verde Adicional 1(ML1)	---		20,03m.(longitud desarrollada)	21,60 m2.
Sur:	Lote N° 10	---	18,50m.				
Este:	Calle 1	---	1,28m.				
Oeste:	Vértice	---	0,00m.				
Área Comunal (ML2)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE		
		Norte:	Calle 1	---		40,69m.(longitud desarrollada)	535,53 m2.
		Sur:	Lote N° 12	17,45m.		32,20m.	
			Lote N° 13	14,75m.			
		Este:	Lote N° 11	10,26m.		25,97m.	
			Propiedad Particular	15,71m.			
Oeste:	Vértice	---	0,00m.				

El área de 414.62m², que corresponde a un área verde adicional (no computables)- ML1, los copropietarios del Comité Pro Mejoras Buenos Aires Bajo transferirán a título gratuito a favor del Municipio de Quito detallada de la siguiente manera:

Área Verde Adicional (NO COMPUTABLE) - (ML 1)	Norte :	Quebrada S/N	14,95m.LD	71.26m.(longitud desarrollada)	414,62 m2.
		Área Bajo BSQ 2- (ML 1)	28.15m. LD		
	Sur:	Lote N°10	9,47m.	29,50m.(longitud desarrollada)	
		Área Verde 1	20,03m.LD		
	Este:	Calle 1	44.35m.LD	49.33m.(longitud desarrollada)	
		Lote N° 29	4.98m.		
	Oeste :	Quebrada S/N	0,00m.	5,98m.(longitud desarrollada)	

Se elimina el Artículo 6 .

Sustitúyase el artículo 7 por el siguiente texto:

Art. 7.- De las vías .-

- 432 -
cuatrocientos treinta y dos

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado contempla un sistema vial de uso público, internamente la trama vial, al ser un Asentamiento, con una consolidación de 58.62 % de más de 15 años de existencia, se encuentra ejecutando obras de infraestructura y que serán objeto de aprobación de conformidad al plano que es habilitante de la presente reforma de ordenanza las cuales se detallan con las siguientes especificaciones:

Calle 1: 10 metros; Pasaje 1: 6 metros; pasaje 2: 6 metros.

Sustitúyase el artículo 8 por el siguiente texto:

Art.8.- De las obras a ejecutarse: La obras a ejecutarse son las siguientes:

Calzadas	60%
Aceras	90%
Bordillos	20%
Agua potable	30%
Energía eléctrica	30%

Sustitúyase el artículo 9 por el siguiente texto:

Art.9.- Del plazo para Ejecución de Obras: La obras a ejecutarse son las siguientes:

El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, es de 8 (ocho) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del predio donde se asienta el **Comité Pro Mejoras del Barrio Buenos Aires Bajo**, contados a partir de la fecha de la sanción de la presente Ordenanza. De estas obras los copropietarios del predio donde se encuentra asentado el **Comité Pro Mejoras del Barrio Buenos Aires Bajo**, pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Sustitúyase el artículo 13 por el siguiente texto:

Art.13.- De la protocolización de la Ordenanza:

Los copropietarios del predio donde se asienta el **Comité Pro Mejoras del Barrio Buenos Aires Bajo**, se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la Resolución de diferencia y/o 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

- 431 -
cuatrocientos treinta y *ca*
uno

particular a la Comisaría de la Administración Zonal correspondiente, para que inicie las acciones pertinentes.

Sustitúyase el artículo 14 por el siguiente texto:

Art. 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 un 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 produjeran 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.

Agréguese el Art. 16.- AMPLIACIÓN DE PLAZO.- Las solicitudes de ampliación de plazo en temas de protocolización e inscripción de ordenanzas serán resueltas directamente por la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio quien será competente para resolver estas solicitudes. En lo que respecta a las solicitudes de ampliación de plazo por temas de obras estas serán resueltas por la Administración Zonal Correspondiente.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el XX de XXXX de XXXX.

Dra. Daniela Chacón
PRIMERA VICEALCALDE DEL
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

-430-
cuatrocientos treinta
cal

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de XX de XXXXXXXX y XX de XXXXXX de XXXX.- Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, a los XXX días del mes de XXXX de XXXX.-

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito, XX de XXXXXXXX de XXXX

EJECÚTESE

Dr. Mauricio Rodas
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas, Alcalde Metropolitano, el XX de XXXXXX de XXXX.- Distrito Metropolitano de Quito, a los XX días del mes de XXXXXXXX de dos mil XXXX.-

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

- 429 -
cuatrocientos veinti
nueve

(Handwritten signature)

Quito
DISTRITO
METROPOLITANO



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

UERB: Eugenio Espejo ^{- 428 -} cuatrocientos veinti
Barrio: Buenos Aires Bajo ocho
proyecto ordenanza