

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No., de....., expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

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 metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, el artículo 87 reformado del mismo Código establece como funciones del Concejo Municipal, entre otras las siguientes: *"a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado"*

metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, x) 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 ibídem establece el procedimiento para la aprobación de Ordenanzas Municipales;

Que, el artículo 486 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece, La Potestad de Partición Administrativa: *"Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)"*

Que, la disposición transitoria reformada décimo cuarta del Código Orgánico de la Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: *(...)"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, 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 Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 30 de octubre de 2015 en la Administración Zonal Calderón, integrada por: el Administrador Zonal Calderón, la Delegada de la Dirección Jurídica de la Administración Zonal Calderón, el Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Calderón, el Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros, el Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo, el Coordinador de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Calderón, y los Responsables: Socio Organizativo, Legal y Técnico de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de Calderón, aprobaron el Informe Socio organizativo, legal y técnico N° 009-UERB-AZCA-SOLT-2015, de fecha 30 de octubre de 2015, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, Barrio "Bellavista Séptima Etapa" a favor de sus 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 57 literales a) y x), 84 literal c), 87 reformado literales a), v), x), 322 y 486 reformado 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 QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO BARRIO "BELLAVISTA SÉPTIMA ETAPA" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS, Y FACULTA LA POTESTAD DE PARTICION ADMINISTRATIVA.

Artículo 1.- De los Planos y Documentos Presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Barrio "Bellavista Séptima Etapa", ubicado en la Parroquia de



-184-
Ciento ochenta
y cuatro

Calderón 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 copropietarios del predio.

Las dimensiones, superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio, el cual forma parte integrante de esta ordenanza, 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:	D3 (D203-80)
Lote Mínimo:	200 m ²
Forma Ocupación del Suelo:	(D) Sobre línea de fábrica
Uso principal:	(R2) Residencia mediana densidad
Número de Lotes:	23
Área de Vías y Pasajes:	359,17 m ²
Área Útil de Lotes:	6.439,70 m ²
Área Total del Predio (lev.topog):	6.798,89 m ²
Área de Predio (Escritura):	7.056,00 m ²

Número de lotes 23 signados del uno (1) al veinte y tres (23), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo 3.- Zonificación de los Nuevos Lotes.- La zonificación para los 23 lotes se mantiene y es D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200,00 m²; número de pisos: 3 pisos; 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 lotes números 1, 4, 5, 10, 11, 12, 13 y 14.

183
Cien treinta y tres

Artículo 5.- Informe de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los copropietarios del predio, se comprometen en realizar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo No. 115-AT-DMGR-2013, de fecha 07 de noviembre de 2013 y que a continuación se detallan:

- *"Construir con sistemas estructurales y sujetándose a las especificaciones técnicas de la Norma Ecuatoriana de la Construcción 2011.*
- *Solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS), la implementación de sistemas de drenajes pluviales y de escurrimiento superficial adecuados para evitar inundaciones.*
- *Antes y durante la época invernal realizar una limpieza de los sumideros para evitar el colapso de los colectores lo que podría provocar inundaciones."*

Artículo 6.- Diferencia y/o Excedente de área.- Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una variación de área, previo a la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza se deberá regularizar el área, de conformidad con lo establecido en la Disposición General Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio del 2012.

Artículo 7.- De las vías.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado contempla un sistema vial de uso público, internamente la trama vial se encuentra acorde a lo que establece la normativa vigente. Sin embargo cuenta con una consolidación del 43.48%, más de 70 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.

El pasaje que se aprueba es el siguiente:

Pasaje S/N 1 con un ancho de 6,00 m.

Artículo 8.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes:

Calzadas 100%

Artículo 9.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización es de seis (6) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica 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, los

[Handwritten signatures and notes]
-182-
Cambio de nombre

copropietarios del predio fraccionado pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Pudiendo este plazo prorrogarse por un periodo más, siempre y cuando se haya justificado un avance de la obra de por lo menos un 50% de las obras que debían ejecutarse.

La solicitud de ampliación de plazo para la ejecución de las obras será resuelta por la Administración Zonal a la que pertenece el asentamiento.

Artículo 10.- Del Control de Ejecución de las Obras.- La Administración Zonal Calderón se responsabiliza del seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual el Departamento de Fiscalización y el Departamento de Obras Públicas emitirán un informe técnico semestral. Su informe favorable final será indispensable para levantar la hipoteca.

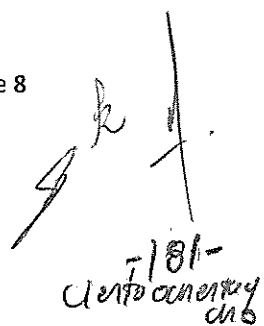
Artículo 11.- De la Multa por retraso en ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento pagarán a la Municipalidad en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas.

De persistir el incumplimiento el Municipio podrá ejecutar las obras cuyo costo estará a cargo de todos los copropietarios de los lotes, 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 se emita el título de crédito respectivo y proceder 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, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 13.- De la Protocolización de la Ordenanza.- Los copropietarios donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado



181-
CANTO CANTERO
CMB

Barrio "Bellavista Séptima Etapa" se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de áreas 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 al Comisario de la Zona para que inicie las acciones pertinentes.

La inscripción de la presente ordenanza servirá como título de dominio para efectos de la transferencia de áreas verdes, en caso de que existan.


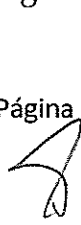
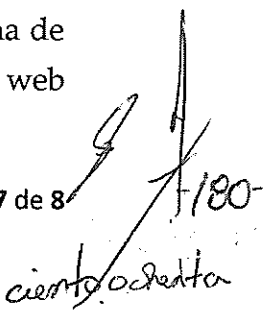
Artículo 14.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio.

Artículo 15.- 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.

Artículo 16.- 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."

Disposición Final.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad

  
Página 7 de 8
180
ciento ochenta

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el XX de XXXX de 2015.

Abg. Daniela Chacón
Primera Vicepresidenta del
Concejo Metropolitano de Quito

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
Secretario General del
Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de XX y de XX de dos mil quince.- Quito,

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el

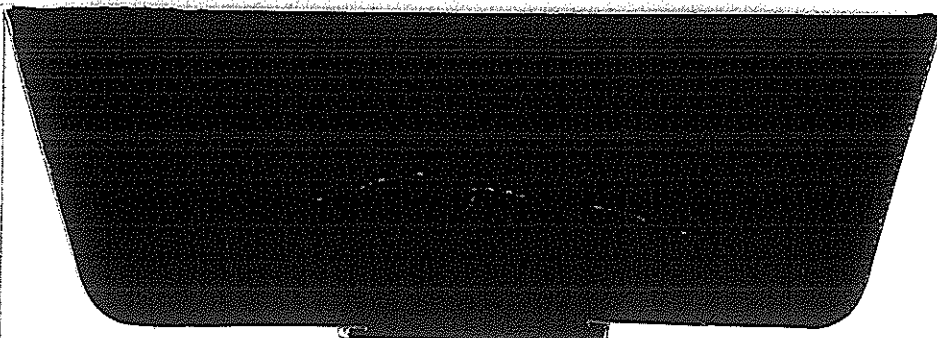
- Distrito Metropolitano de Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Página 8 de 8

-179-
Ciento setenta y nueve



UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PROYECTO DE ORDENANZA

"BELUVISTA SÉPTIMA ETAPA"

- 178 -
Ciento setenta
y ocho

García Moreno N6-01 y Mejía

Tel.: 3952-300 Ext.: 15026 / 15027 / 15028

www.quito.gob.ec