



ORDENANZA No. 0491

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

### 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 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."*;

ORDENANZA No. 0491

- 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,
- Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 17 de septiembre de 2013 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Quitumbe; Dirección Zonal de Asesoría Jurídica, 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. 024-UERB-Q-SOLT-2013, para



ORDENANZA No. 0491

la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Cooperativa de Vivienda Rural La Compañía.

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), 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; artículos 2 y 8, numerales 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, artículo 77 de la ordenanza metropolitano No. 0172; y, artículo 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 A FAVOR DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL LA COMPAÑIA**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, y de la Cooperativa de Vivienda Rural La Compañía, ubicada en la parroquia Guamaní, 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 de la Cooperativa de Vivienda Rural La Compañía, propietaria del predio.

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.-**

<b>Zonificación actual:</b>	D3 (D203-80)
<b>Lote mínimo:</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>Forma de ocupación del suelo:</b>	(D) Sobre línea de fábrica
<b>Uso principal del suelo:</b>	(R2) Residencia mediana densidad
<b>Número de lotes:</b>	170

ORDENANZA No. 0491

Área útil de lotes:	67.995,01 m <sup>2</sup>
Área de vías y pasajes:	21.978,11 m <sup>2</sup>
Área verde 1:	3.492,52 m <sup>2</sup>
Área Verde 2:	618,31 m <sup>2</sup>
Área Verde 3:	1.576,17 m <sup>2</sup>
Área Verde 4:	6.421,34 m <sup>2</sup>
Área Verde 5:	809,40 m <sup>2</sup>
Área bruta del terreno (área total):	102.890,86 m <sup>2</sup>
Área verde y comunal en relación al área útil de lotes:	12.917,74 m <sup>2</sup>
Área total de predio (lev. topog.):	102.890,86 m <sup>2</sup>
Área total de predio (Escritura):	105.000,00 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 170, signados del uno (1) al ciento setenta (170), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados mantendrán la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo: 200 m<sup>2</sup>; 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 conforme el plano aprobatorio que forma parte integrante de la presente ordenanza: 1, 2, 5, 34, 35, 86, 90, 99, 148, 151, 152, 153, 160, 164 y 167.

**Artículo 5.- Diferencia de área.-** Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una diferencia 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.



ORDENANZA No. 0491

**Artículo 6.- Del área verde.-** La Cooperativa de Vivienda Rural La Compañía, propietaria del inmueble donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Cooperativa de Vivienda Rural La Compañía, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes, un área total de 12.917,74 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

**Área Verde 1:**

**Superficie:** 3.492,52 m<sup>2</sup>

**Norte:** Lote No. 1 en 19,83 m.

**Sur:** Barrio "El Jácome" en 39,82 m.

**Este:** Calle "Transversal 24" en 128,94 m.

**Oeste:** Propiedad del Cementerio en 120,76 m.

**Área Verde 2:**

**Superficie:** 618,31 m<sup>2</sup>

**Norte:** Cooperativa de Vivienda Héroes de Paquisha en 12,27 m.

**Sur:** Calle "C" en 17,24 m.

**Este:** Lote No. 26 en 42,39 m.

**Oeste:** Lote No. 25 en 41,63 m.

**Área Verde 3:**

**Superficie:** 1.576,17 m<sup>2</sup>

**Norte:** Cooperativa de Vivienda Héroes de Paquisha en 42,30 m.

**Sur:** Calle "C" en 48,05 m.

**Este:** Calle "Transversal 13" en parte 28,98 m.

Radio de Curvatura en parte 5,87 m.

Total: 34,85 m.

**Oeste:** Calle "Transversal 14" en parte 31,92 m.

ORDENANZA No. 0491

Radio de Curvatura en parte 3,91 m.

Total: 35,83 m.

**Área Verde 4:**

**Superficie:** 6.421,34 m<sup>2</sup>

**Norte:** Cooperativa de Vivienda Héroes de Paquisha en 101,51 m.

**Sur:** Calle "E" en 90,48 m.

**Este:** Propiedad Particular en 69,11 m.

**Oeste:** Calle "Transversal 13" en parte 62,42 m.

Radio de Curvatura en parte 4,39 m.

Total: 66,81 m.

**Área Verde 5:**

**Superficie:** 809,40 m<sup>2</sup>

**Norte:** Lote No. 58 en 20,93 m.

**Sur:** Calle "A" en 21,65 m.

**Este:** Lote No. 77 en 35,25 m.

**Oeste:** Calle "Transversal 19" en 32,16 m.

Radio de curvatura en parte 5,30 m

Total: 37,46 m.

**Artículo 7.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, con un 30% de consolidación de viviendas y 34 años de existencia, razón por la cual los anchos de vías y pasajes se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Los anchos de vías y pasajes que se aprueban son las siguientes:

Calle "A": 10,00 m Calle "B": 10,00 m



## ORDENANZA No. 0491

Calle "C":	10,00 m	Calle "D":	10,00 m
Calle "E":	10,00 m	Calle Transversal "13":	10,00 m
Calle Transversal "14":	8,00 m	Calle Transversal "15":	8,00 m
Calle Transversal "16":	8,00 m	Calle Transversal "18":	8,00 m
Calle Transversal "19":	10,00 m	Calle Transversal "23":	10,00 m
Calle Transversal "24":	10,00 m	Pasaje "1":	6,00 m
Pasaje "2":	6,00 m	Pasaje "3":	6,00 m
Pasaje "4":	6,00 m	Pasaje "5":	6,00 m
Pasaje "6":	6,00 m	Pasaje "7":	6,00 m
Pasaje "8":	6,00 m	Pasaje "9":	6,00 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%

**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 seis (6) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por la Cooperativa de Vivienda Rural La Compañía 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 la Cooperativa de Vivienda Rural La Compañía propietaria del predio fraccionado pagará la contribución especial y mejoras de ley.

## ORDENANZA No. 0491

**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, la Cooperativa de Vivienda Rural La Compañía, 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 de la Cooperativa de Vivienda Rural La Compañía, 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.-** La Cooperativa de Vivienda Rural La Compañía se compromete en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de la diferencia 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.-** La Cooperativa de Vivienda Rural La Compañía deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los poseedores 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 de la Cooperativa de Vivienda Rural La Compañía en caso de incumplimiento. Se autoriza que en caso de producirse transferencias de



ORDENANZA No. 0491

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.

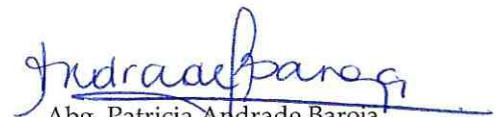
**Artículo 16.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución 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.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 2 de enero de 2014.

  
Sr. Jorge Albán Gómez

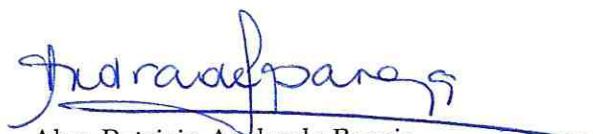
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

  
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 19 de diciembre de 2013 y 2 de enero de 2014.- Quito, **07 ENE 2014**

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA No. 0491

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,  
17 FEB 2014

EJECÚTESE:

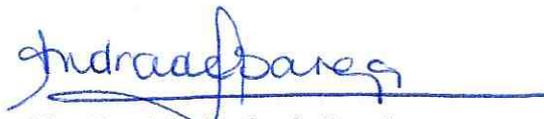


J. Albán G

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 17 FEB 2014  
.- Distrito Metropolitano de Quito, 17 FEB 2014



Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS