



ORDENANZA No.

0505

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos. IC-O-2014-001, de 13 de enero de 2014; e, IC-O-2014-014, de 27 de enero de 2014, expedidos 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;
- 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"*



ORDENANZA No. 0505

*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 (...)”;*

**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



## ORDENANZA No. 0505

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 23 de diciembre de 2013 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal La Delicia; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal La Delicia; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 013-UERB-CO-SOLT-2013, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "El Rancho Alto José Peralta".

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 "EL RANCHO ALTO JOSÉ PERALTA"**

**Artículo 1.- Los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del consultor y dirigentes del Comité Pro Mejoras del Barrio "El Rancho Alto José Peralta", ubicado en la parroquia El Condado, 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 los propietarios del predio.

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

## ORDENANZA No. 0505

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) / ZR2 (ZR2) / A31 (PQ)
<b>Lote mínimo:</b>	200 m <sup>2</sup> / V m <sup>2</sup>
<b>Forma ocupación del suelo:</b>	(D) Sobre línea de fabrica / (R) ZR Área de riesgo
<b>Clasificación del suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano
<b>Uso principal:</b>	(R3) Residencia alta densidad / (PE) Protección ecológica / áreas naturales.
<b>Número de lotes:</b>	512
<b>Área útil de lotes:</b>	101.419,80 m <sup>2</sup>
<b>Faja de protección por red de alta tensión:</b>	1.197,24 m <sup>2</sup>
<b>Área de vías y pasajes:</b>	45.131,17 m <sup>2</sup>
<b>Área total de predio (lev. pla.):</b>	147.748,21 m <sup>2</sup>
<b>Área total de predio (escrit.):</b>	147.706,21 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 512, signados del uno (1) al quinientos doce (512), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente ordenanza.

De conformidad al informe emitido por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, el barrio no supera los 30° de pendiente, por lo tanto su riesgo es considerado como moderado, a excepción de los lotes cercanos a la quebrada cuyo riesgo es mitigable y deberán realizar obras de prevención para evitar deslizamientos y flujos de lodo y en caso de realizar desbanques deberán asesorarse técnicamente con los profesionales correspondientes.

**Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.-** A los lotes fraccionados se les asigna la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea fábrica; lote



## ORDENANZA No. 0505

mínimo: 200 m<sup>2</sup>; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja: 80%, COS total: 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R3) Residencia alta densidad.

**Artículo 4.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los siguientes lotes que no cumplen con el área mínima en relación a la zonificación asignada: Manzana 1: 20, 21, 22 y 25; Manzana 2: 56 y 57; Manzana 3: 58, 60, 61, 62, 63, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 104, 105, 106 y 107; Manzana 4: 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140 y 141; Manzana 5: 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169 y 170; Manzana 6: 173, 174, 175, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186 y 187; Manzana 7: 188, 189, 190, 191, 192, 194, 195, 196, 197, 198, 199 y 200; Manzana 8: 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211 y 214; Manzana 9: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231 y 232; Manzana 10: 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267 y 268; Manzana 11: 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295 y 296; Manzana 12: 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 y 324; Manzana 14: 356, 359, 360, 361, 362, 363, 368, 369 y 370; Manzana 15: 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 381, 382, 383, 384, 385, 386 y 387; Manzana 16: 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 397, 398, 399, 400 y 401; Manzana 17: 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 414, 415, 416, 417, 418, 419 y 420; Manzana 18: 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 432, 433, 434, 435, 436 y 437; Manzana 19: 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450 y 452; Manzana 21: 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474 y 475; Manzana 22: 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 487, 488, 489, 490, 491, 492 y 493; Manzana 23: 507, 508, 509, 510 y 511.

Adicionalmente, se aprueban por excepción los siguientes lotes que no cumplen con el frente mínimo en relación a la zonificación asignada: Manzana 1: 10, 18, 25, 27, 40, 45, 46 y 47; Manzana 3: 60, 65, 67, 68, 70, 71, 75, 78, 85, 86, 89, 91, 94, 95, 104 y 106; Manzana 4: 111, 117, 119, 121, 129, 131, 132, 134, 136, 137, 139 y 140; Manzana 5: 144, 145, 146, 147, 149, 150, 154, 160, 161, 163, 165, 166, 167 y 169; Manzana 6: 174, 179, 180, 183, 184, 185 y 186; Manzana 7: 191, 196, 197 y 198; Manzana 8: 208, 209, 210, 212 y 214; Manzana 9: 219, 220, 225, 226, 228 y 229; Manzana 10: 235, 236, 238, 242, 244, 245, 249, 254, 257, 258, 259, 261, 263, 264 y 267; Manzana 11: 271, 272, 274, 276, 278, 280, 282, 284, 285, 289, 290, 291, 293 y 295; Manzana 12: 300, 302, 305, 306, 307, 309, 311, 317, 318, 320, 322, 326, 330 y 331; Manzana 13: 337, 345, 346, 349 y 350; Manzana 14: 356, 357, 358, 360, 361, 362, 367 y 370;

## ORDENANZA No. 0505

Manzana 15: 376, 381, 383, 385 y 386; Manzana 16: 390; Manzana 17: 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 414, 416 y 420; Manzana 18: 434, 435, 436, 437, 423, 424 y 425; Manzana 19: 442, 444, 445, 446, 449, 450 y 452; Manzana 20: 455; Manzana 21: 458, 461, 465, 470 y 474; Manzana 21: 479, 481, 482, 484, 487, 488, 489, 490 y 492; Manzana 23: 496, 505, 507, 509 y 510.

**Artículo 5.- Del área verde y área de equipamiento comunal.-** El predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio "El Rancho Alto José Peralta" es producto de una subdivisión en la que los propietarios señores Martha Guadalupe López Mosquera, Mario Eduardo López Mosquera, Rafael Arturo López Enríquez, Jorge Arturo López Mosquera, Víctor Manuel López Mosquera e Inés Fabiola López Mosquera transfirieron al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una superficie total de 24.404,41 m<sup>2</sup> como contribución de área verde y espacio comunal, mediante escritura pública celebrada el 23 de marzo del 2012 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 4 de julio de 2012; razón por la cual en el presente fraccionamiento no se deja el porcentaje de área verde y comunal, previsto en la normativa vigente.

**Artículo 6.- De las vías.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "El Rancho Alto José Peralta", contempla un sistema vial de uso público, con una consolidación del 45%, más 30 años de existencia, y que se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos de vías y pasajes se sujetarán al plano aprobatorio adjunto a la presente ordenanza.

Las vías que se aprueban son las siguientes:

Calle Cayambe:	10,00 m	Calle Ilaló:	10,00 m variable
Calle Pasochoa:	10,00 m variable	Calle Incholahua:	10,00 m variable
Calle Pululahua:	8,34 m variable	Calle "B":	10,00 m variable
Calle Imbabura:	10,00 m variable	Calle "C":	10,00 m variable
Calle Cotopaxi:	10,00 m variable	Calle Sangay:	10,00 m
Calle Iliniza:	10,00 m variable	Calle Cotacachi:	10,00 m variable
Av. De Los Volcanes:	20,00 m variable	Calle Intisana:	10,00 m variable
Calle "A":	8,00 m variable	Calle Tungurahua:	10,00 m variable



ORDENANZA No. 0505

Calle Pichincha:	10,00 m variable	Calle Carihuairazo:	10,00 m variable
Escalinata 1:	3,00 m variable	Escalinata 2:	3,00 m variable

**Artículo 7.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado son las siguientes:

Calzada:	100%
Bordillos:	100%
Aceras:	100%

**Artículo 8.- Del plazo de la ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, es de 8 (ocho) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el Comité Pro Mejoras del Barrio "El Rancho Alto José Peralta", contados a partir de la fecha de la sanción de la presente ordenanza. De estas obras el Comité Pro Mejoras del Barrio "El Rancho Alto José Peralta" pagará la contribución especial y mejoras de ley.

**Artículo 9.- Del control y ejecución de las obras.-** La Administración Municipal de la Zona La Delicia 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 10.- De la multa por retraso en ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, el Comité Pro Mejoras del Barrio "El Rancho Alto José Peralta", 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 todos los propietarios de los lotes de la urbanización, 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 Financiera para que emita el título de crédito respectivo y proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

**Artículo 11.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del presente reconocimiento de asentamiento humano de hecho y consolidado quedan gravados con

## ORDENANZA No. 0505

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.

**Artículo 12.- Excedente de área.-** Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de un excedente de área, se determina que previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se regule el mencionado excedente de conformidad con la disposición general segunda de la ordenanza metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012.

**Artículo 13.- Restructuración parcelaria.-** Debido al desplazamiento y diferencia de área existente en el lote No. 1, y áreas verdes 1, 2 y 3, de acuerdo al trámite de subdivisión realizado mediante escritura pública otorgada el 24 de julio de 2012 ante el Dr. Gabriel Cobo, Notario Vigésimo Tercero del Cantón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad el 27 de septiembre del mismo año; y, según el levantamiento planialtimétrico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "El Rancho Alto José Peralta", se aprueba la restructuración parcelaria de conformidad con lo que dispone el artículo 71 de la ordenanza metropolitana No. 432, reformatoria de la ordenanza metropolitana No. 172, según el plano aprobatorio que forma parte integrante de la presente ordenanza.

**Artículo 14.- De la protocolización de la ordenanza.-** Los dirigentes del Comité Pro Mejoras del Barrio "El Rancho Alto José Peralta", se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha en que se obtenga la resolución para regular el mencionado excedente por parte de la Autoridad Administrativa Competente, a protocolizarla ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón 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 15.- De la entrega de las escrituras individuales.-** Los dirigentes del Comité Pro Mejoras del Barrio "El Alto José Peralta", deberá entregar las respectivas escrituras individuales 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 los dirigentes en caso de incumplimiento. Se autoriza que en caso de producirse transferencia 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 ventas conferido por el Registro de la Propiedad para que surtan los efectos legales pertinentes.



ORDENANZA No. 0505

**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.

**Artículo 17.- 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 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

ORDENANZA No. 0505

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

18 FEB 2014

EJECÚTESE:



J. Albán S

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

DSCS