

**2013**

**ORDENANZA  
MUNICIPAL  
ANTECEDENTES**

**0356**



M0356



ORDENANZA No. 0356

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2012-330, de 3 de diciembre de 2012, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República (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 (COOTAD), instituye 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. 0356

- 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 (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,** la Ley Interpretativa al Decreto Legislativo publicado en el Registro Oficial No. 971, de 20 de junio de 1996 y la Ley No. 2003-5, publicada en el Registro Oficial No. 90 de 27 de mayo de 2003, que interpreta al Decreto Legislativo que autoriza al Ministerio de Salud Pública para vender directamente el predio Atucucho, publicada en el Registro Oficial No. 255 de 11 de agosto de 2010, autoriza la venta directa de los predios a los legítimos poseedores del asentamiento denominado San Jacinto de Atucucho y otros, desmembrando dicho predio de aquel de mayor extensión denominado Hacienda de Atucucho;



ORDENANZA No. **0356**

**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 21 de septiembre de 2012 en la Administración Zonal Eugenio Espejo, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Eugenio Espejo; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Eugenio Espejo; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 008-UERB-AZLD EE SOLT-2012, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Nuevos Horizontes, a favor del Ministerio de Salud Pública.

**En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numerales 1 y 9 de la Constitución de la República; 54 literal c), 57 literales a), x), z), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 2 numeral 1 y 8 numeral 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 REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 3600,  
SANCIONADA EL 14 DE OCTUBRE DE 2005, QUE APROBÓ LA URBANIZACIÓN  
DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO DENOMINADO COMITÉ  
PRO MEJORAS DEL BARRIO NUEVOS HORIZONTES, A FAVOR DEL  
MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA**

**ORDENANZA No. 0356**

**Artículo 1.-** Sustitúyase el artículo 2 de la ordenanza No. 3600, por el siguiente:

**“Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y dirigentes del Comité Pro Mejoras del Barrio Nuevos Horizontes, ubicado en la parroquia Cochapamba, 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 copropietarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio, el cual forma parte integrante de esta ordenanza, siendo en el futuro indivisibles.”

**Artículo 2.-** Sustitúyase el artículo 3 de la ordenanza No. 3600, por el siguiente:

**“Artículo 3.- 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>Clasificación del suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano
<b>Uso principal:</b>	(R2) Residencia de mediana densidad
<b>Número de lotes:</b>	44
<b>Área útil de lotes:</b>	14.746,14 m <sup>2</sup>
<b>Área de vías y pasajes:</b>	651,36m <sup>2</sup>
<b>Área verde y de equipamiento comunal:</b>	2.171,36m <sup>2</sup> (14.72% del área útil de lotes)
<b>Área de afectación vial:</b>	0.00 m <sup>2</sup>
<b>Área total de predio (Lev. Top.):</b>	17.568,86 m <sup>2</sup>



ORDENANZA No. **0356**

El número total de lotes es de 44, signados del uno (1) al cuarenta y cuatro (44), cuyo detalle es el que consta en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano que forma parte integrante de la presente ordenanza.

Los lotes Nos. 30 y 31 deberán realizar las obras de mitigación necesarias (muro de contención) debido a que el talud supera los 45°."

**Artículo 3.-** Sustitúyase el artículo 2 (Zonificación de los nuevos lotes) de la ordenanza No. 3600, por el siguiente:

**"Artículo 4.- Zonificación de los nuevos lotes.-** Se mantiene la zonificación asignada a los lotes, que es la siguiente: D3 (D203-80); lote mínimo 200 m<sup>2</sup>; forma ocupación del suelo (D) sobre línea de fábrica; clasificación del suelo: (SU) suelo urbano; uso principal del suelo: (R2) residencia de mediana densidad.

Por excepción se aprueban lotes de menor extensión, por tratarse de un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de más de 20 años de antigüedad y una consolidación de 88,64% respecto al total de los lotes."

**Artículo 4.-** Sustitúyase el artículo 3 (Área comunal) de la ordenanza No. 3600, por el siguiente:

**"Artículo 5.- Del área verde y área de equipamiento comunal.-** El Ministerio de Salud Pública transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y de equipamiento comunal, un área total de 2.171,36 m<sup>2</sup>, correspondiente al 14,72% del área útil de los lotes, distribuida de la siguiente manera:

	LINDEROS			SUPERFICIE	
			EN PARTE		TOTAL
Área Verde 1:	Norte:	Barrio San José Calle "San Vicente"	2,90 m		529,48m <sup>2</sup>
			5,54 m	25,89 m	
			8,15 m		
			5,75 m		
			3,55 m		
			EN PARTE	TOTAL	

**ORDENANZA No. 0356**

	<b>Sur:</b>	Lote 22 Lote 23 Lote 24	15,37 m 5,80 m 5,29 m	26,46 m	
	<b>Este:</b>	Pasaje "3"	37,79 m		
	<b>Oeste:</b>	Lote 32	21,72 m		
	<b>LINDEROS</b>				<b>SUPERFICIE</b>
<b>Área Verde 2:</b>	<b>Norte:</b>	Calle San Vicente	8,58 m		581,00 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Lote 19 Lote 20 Lote 21	<b>EN PARTE</b>	<b>TOTAL</b>	
			9,78 m	28,01 m	
			10,16 m 8,07 m		
	<b>Este:</b>	Lote 33 Calle San Vicente	<b>EN PARTE</b>	<b>TOTAL</b>	
			35,47 m 2,14 m	37,61 m	
<b>Oeste:</b>	Pasaje "3"	39,51 m			
	<b>LINDEROS</b>				<b>SUPERFICIE</b>
<b>Área Verde 3:</b>	<b>Norte:</b>	Calle Pedernales	95,37 m		821,26 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Barrio Atucucho Barrio Atucucho Pasaje 1	<b>EN PARTE</b>	<b>TOTAL</b>	
			32,17 m	79,08 m	
			2,80 m 44,11 m		
	<b>Este:</b>	Vértice formado entre la calle Pedernales y Pasaje 1	0 m		
	<b>Oeste:</b>	Calle Oswaldo Guayasamin	13,46 m		
	<b>LINDEROS</b>				<b>SUPERFICIE</b>
	<b>Norte:</b>	Área Verde 1	12,11 m		



ORDENANZA No. 0356

Área Comunal 1:	Sur:	Área Verde 1	11,88 m	97,67 m <sup>2</sup>
	Este:	Área Verde 1	8,15 m	
	Oeste:	Área Verde 1	8,13 m	
Área Comunal 2:	LINDEROS			SUPERFICIE
	Norte:	Área Verde 2	10,57 m	141,95 m <sup>2</sup>
	Sur:	Área Verde 2	10,87 m	
	Este:	Área Verde 2	13,51 m	
	Oeste:	Área Verde 2	21,99 m	

**Artículo 5.-** Sustitúyase el artículo 5 de la ordenanza No. 3600, por el siguiente:

**“Artículo 5.- De las vías.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado contempla un sistema vial de uso público, pero internamente la trama vial no se encuentra acorde a lo que establece la normativa vigente. Sin embargo, cuenta con una consolidación del 88,64%, más de 20 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, según la forma en el plano, son las siguientes:

Calle “César Baquero”: 10.00 m;  
Calle “Pedernales”: 10.00 m;  
Pasaje “1”: 4.00 m;  
Pasaje “2”: Variable de 4,33 m a 4,46 m; y,  
Pasaje “3”: Variable de 4,19 m a 4,35 m.”

**Artículo 6.-** Sustitúyase el artículo 6 de la ordenanza No. 3600, por el siguiente:



ORDENANZA No. **0356**

**“Artículo 6.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes:

Bordillos:	40%
Aceras	40%
Vías:	10%”

**Artículo 7.-** Sustitúyase el artículo 7 de la ordenanza No. 3600, por el siguiente:

**“Artículo 7.- 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 tres (3) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el Comité Pro Mejoras del Barrio Nuevos Horizontes, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras, el Comité Pro Mejoras antes referido pagará las contribuciones especiales y mejoras de ley.”

**Artículo 8.-** Sustitúyase el artículo 8 de la ordenanza No. 3600, por el siguiente:

**“Artículo 8.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Eugenio Espejo realizará el 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 de manera semestral. Su informe favorable final será indispensable para levantar la hipoteca.”

**Artículo 9.-** Sustitúyase el artículo 9 de la ordenanza No. 3600, por el siguiente:

**“Artículo 9.- 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 Nuevos Horizontes 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, 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



ORDENANZA No. **0356**

se emita el título de crédito respectivo y se proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.”

**Artículo 10.-** Sustitúyase el artículo 10 de la ordenanza No. 3600, por el siguiente:

**“Artículo 10.- 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, según el listado que consta en el plano adjunto a la presente ordenanza, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.”

**Artículo 11.-** Sustitúyase el artículo 11 de la ordenanza No. 3600, por el siguiente:

**“Artículo 11.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.-** El Ministerio de Salud Pública se compromete en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha entrega – recepción de las nuevas claves catastrales de los predios fraccionados a través de la presente ordenanza, a protocolizarla la presente ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

En caso de que el Ministerio de Salud Pública no procediere conforme al término previsto, lo hará la municipalidad con un recargo del veinte por ciento 20%.”

**Artículo 12.-** Sustitúyanse los artículos 12, 13 y 14 de la ordenanza No. 3600, por los siguientes:

**Artículo 12.- De la venta directa de los lotes producto del presente fraccionamiento y la entrega de escrituras.-** El Ministerio de Salud Pública se obliga a transferir a través de venta directa, los lotes producto del presente fraccionamiento, a sus legítimos posesionarios de acuerdo al censo de verificación de legítimos posesionarios, habilitante de esta ordenanza, con la individualización de la superficie, cabida y linderos determinados en el plano del fraccionamiento que se aprueba, en el plazo de un año contado desde la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

## ORDENANZA No. 0356

**Artículo 13.- Del avalúo del predio.-** Para establecer el avalúo del metro cuadrado de terreno de su área útil, la Dirección Metropolitana de Catastro no considerará en la valoración del inmueble, a efectos de determinar el precio del bien, las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, sino el uso de suelo que tenía el inmueble a la fecha en que se produjo el asentamiento humano. El precio del lote a adjudicarse individualmente a los beneficiarios, así valorado, será fijado por el área de terreno del lote a escriturarse.

**Artículo 14.- Del censo de legítimos poseionarios y del listado de beneficiarios de los lotes del fraccionamiento.-** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito realizó la contratación de las consultorías de levantamiento georeferenciado con las respectivas coordenadas e identificación de legítimos poseionarios de los lotes del fraccionamiento denominado Nuevos Horizontes, obteniéndose como producto el listado de legítimos poseionarios que identifica a quienes se encuentran asentados en los lotes del fraccionamiento, el número de lote y la manzana correspondientes. Este listado constituye documento habilitante de la presente ordenanza y habilitará la transferencia de dominio de los lotes del fraccionamiento a favor de los beneficiarios.

**Artículo 15.- De los catastros, prohibiciones de enajenar y demás limitantes de dominio.-** La Dirección Metropolitana de Catastro y la Dirección Metropolitana Financiera, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, en el plazo de 90 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, realizarán los procedimientos legales que permitan actualizar y/o dar de baja los catastros actuales de los lotes del fraccionamiento y dar de baja los títulos de crédito emitidos por error a nombre de los poseionarios de los lotes del predio del fraccionamiento, a través del trámite pertinente.

De existir prohibiciones de enajenar y demás limitaciones de dominio que pesen sobre el predio de propiedad del Ministerio de Salud Pública del Ecuador, el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito levantará dichos gravámenes, con el fin de que el Ministerio de Salud Pública pueda otorgar las escrituras públicas a favor de los legítimos poseionarios.

**Artículo 16.- Del patrimonio familiar y prohibición de enajenar.-** Una vez realizada la transferencia de dominio por parte del Ministerio de Salud Pública a favor de los poseionarios identificados en el listado habilitante de esta ordenanza; y, debido a que los predios serán destinados exclusivamente para vivienda, se constituirá Patrimonio Familiar sobre los mismos, y por este motivo no podrán ser enajenados en todo o en



ORDENANZA No. 0356

parte sino transcurridos diez años a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. En los casos en los que vayan a ser intervenidos para mejoras o construcción de viviendas, podrán ser gravados a favor del IESS o cualquier entidad financiera, pública o privada.

**Artículo 17.- De la Protocolización de la Ordenanza.-** El Ministerio de Salud Pública del Ecuador, se compromete en el plazo de treinta días, contados a partir de la fecha de entrega recepción de las nuevas claves catastrales de los predios individualizados del presente fraccionamiento, a protocolizar la presente ordenanza ante un Notario Público, e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

En caso de que el Ministerio de Salud Pública no procediere conforme al plazo previsto, contados desde la entrega de tales documentos lo hará la Municipalidad. El costo más un recargo del veinte por ciento 20%, será cobrado por el parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 18.- Impuestos.-** Las escrituras de compraventa otorgadas en aplicación de la presente ordenanza estarán exentas de todo impuesto, a excepción de los derechos notariales y de registro.

**Artículo 19.- 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 20.- 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. 0356

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 3 de enero de 2013.



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 20 de diciembre de 2012 y 3 de enero de 2013.- Quito, **04 ENE 2013**

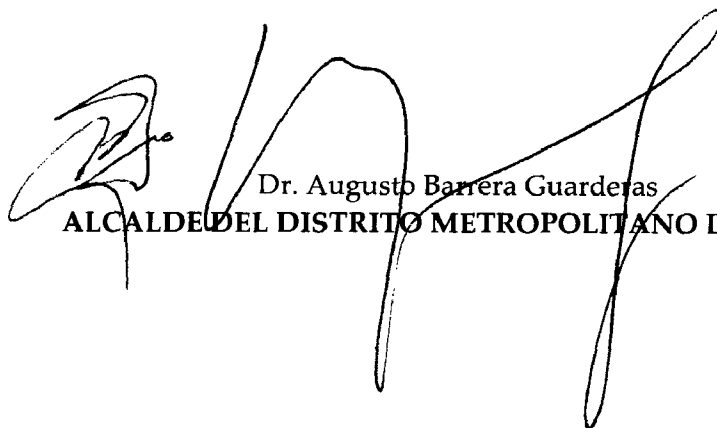


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **31 ENE 2013**

EJECÚTESE:



Dr. Augusto Barrera Guarderas

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. 0356

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 31 ENE 2013

.- Distrito Metropolitano de Quito, 01 FEB 2013

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC