



ORDENANZA No. 0361

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2013-010, de 14 de enero de 2013, 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), 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 (...)”;*

## ORDENANZA No. 0361

*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 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,** 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 29 de noviembre de 2012 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; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dirección Metropolitana de



ORDENANZA No. 0361

Catastro; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 013-UERB-AZLD-SOLT-2012, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras Horizontes del Norte.

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 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 APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO HORIZONTES DEL NORTE, A FAVOR DEL COMITÉ PRO MEJORAS HORIZONTES DEL NORTE**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y dirigentes del Comité Pro Mejoras Horizontes del Norte, ubicado en la parroquia Pomasqui, 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 del propietario 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.- Especificaciones técnicas.-**

<b>Zonificación actual:</b>	A7 (A50002-1), A31(PQ)
<b>Lote mínimo:</b>	50000 m <sup>2</sup>
<b>Forma de ocupación del suelo:</b>	(A) Aislada
<b>Clasificación del suelo:</b>	(SRU) Suelo Rural
<b>Uso principal:</b>	(PE) Protección Ecológica/Áreas Naturales, (A31) (PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones.

ORDENANZA No. 0361

Número de lotes:	48
Área útil de lotes:	11.124,81 m <sup>2</sup>
Área de vías y pasajes:	3.599,41 m <sup>2</sup>
Área verde y área de equipamiento comunal:	1.241,61 m <sup>2</sup> (11.16% del área útil de lotes)
Área de afectación de lotes:	400,62 m <sup>2</sup>
Área de afectación en área comunal:	46,70 m <sup>2</sup>
Área de afectación vial:	169,82 m <sup>2</sup>
Área de protección de quebrada:	565,22 m <sup>2</sup>
Área de protección de quebrada y/o talud (Área verde adicional):	1.116,20 m <sup>2</sup>
Área de afectación especial (Bajo implantación de Borde Superior de Quebrada):	8.722,96 m <sup>2</sup>
Área total de predio (Lev. Top.):	26.987,35 m <sup>2</sup>
Área total de predio (Escritura):	27.694.10 m <sup>2</sup>
Diferencia:	706,75 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 48, signados del uno (1) al cuarenta y ocho (48), 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. 1, 2, 14, 15, 32, 33 y 46 se encuentran asentados parcialmente en áreas de protección de quebrada, por lo que deberán cumplir con lo establecido en la normativa metropolitana vigente.

Los lotes Nos. 2, 3, 4, 5, 6 y 23 se encuentran asentados parcialmente en áreas de protección de taludes, por lo que deberán cumplir con lo establecido en la normativa metropolitana vigente.



ORDENANZA No. 0361

**Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.-** A los lotes fraccionados se les asigna la zonificación: D3 (D203-80); lote mínimo 200m<sup>2</sup>; forma ocupación del suelo: (D) Continua sobre línea; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano, (R1) Residencia baja densidad.

A los lotes Nos. 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 se les asigna la zonificación C3 (C303-70), (C) Continua con retiro frontal.

Por excepción se aprueban los lotes de menor extensión, por tratarse de un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de 15 años de antigüedad, con una consolidación de 27,08% respecto al total de los lotes.

**Artículo 4.- 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.

**Artículo 5.- Del área verde y área de equipamiento comunal.-** El Comité Pro Mejoras Horizontes del Norte transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y de equipamiento comunal, un área total de 1241,61 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, distribuida de la siguiente manera:

	LINDEROS			SUPERFICIE
	<b>Área Verde 1:</b> Según forma en el plano.	<b>Norte:</b>	Calle Pública	5,10 m.
<b>Sur:</b>		Pasaje 1	6,16 m.	
<b>Este:</b>		Calle Pública	53,16 m. en longitud desarrollada.	
<b>Oeste:</b>		Lote No. 7 en 11,43 m.; lote No. 8 en parte 9,31 m.; en otra 22,96 m.	43,70 m. sumatoria de los parciales.	
	LINDEROS			SUPERFICIE
	<b>Norte:</b>	Pasaje 1	3,24 m.	245,08 m <sup>2</sup>
<b>Área Verde 2:</b> Según forma en el plano.	<b>Sur:</b>	Pasaje 2	6,65 m.	
	<b>Este:</b>	Calle Pública	43,42 m. en longitud	

ORDENANZA No. 0361

			desarrollada.	
	<b>Oeste:</b>	Lote No. 24 en 21,28 m; lote No. 23 en 21,37 m.	42,65 m. sumatoria de los parciales.	
<b>Área Verde 3:</b> Según forma en el plano.	<b>LINDEROS</b>			<b>SUPERFICIE</b>
	<b>Norte:</b>	Pasaje 3	17,06 m.	437,78m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Faja de protección de talud por apertura de vía. Área Verde Adicional 1 en parte 13,18 m.; en otra 7,31 m.	20,49 m. sumatoria de los parciales.	
	<b>Este:</b>	Lote No. 47	23,53 m.	
	<b>Oeste:</b>	Faja de protección de quebrada 1 en parte 10,12 m.; en otra 19,21 m.	29,33 m.	
<b>LINDEROS</b>			<b>SUPERFICIE</b>	
<b>Área Comunal:</b> Según forma en el plano.	<b>Norte:</b>	Pasaje 1	15,11m.	305,16 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Lote No. 32	12,95 m.	
	<b>Este:</b>	Lote No. 16	21,69 m.	
	<b>Oeste:</b>	Calle Principal de acceso	22,15 m.	
<b>Área Verde Adicional 1 No Computable Faja de Protección de talud por apertura de vía:</b> Según forma en el plano.	<b>LINDEROS</b>			<b>SUPERFICIE</b>
	<b>Norte:</b>	Área Verde 3 en parte 13,18 m.; en otra 7,31 m.; lote No. 47 en parte 7,23 m., en otra 4,28 m.; lote No. 48 en 28,63 m.	60,63 m.	775,36 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Calle Pública	88,88 m. en longitud desarrollada	
	<b>Este:</b>	Pasaje 3	17,19 m.	
	<b>Oeste:</b>	Faja de protección de quebrada 1	13,43 m en longitud desarrollada	
<b>LINDEROS</b>			<b>SUPERFICIE</b>	
	<b>Norte:</b>	Lote No.38 en parte 9,48	52,06 m.	



ORDENANZA No. **0361**

<b>Área Verde Adicional 2</b> Según forma en el plano.		m.; lote No. 39 en parte 14,59 m.; lote No. 40 en parte 27,99 m.	sumatoria de los parciales	340,84 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Calle Pública	50,69 m. en longitud desarrollada	
	<b>Este:</b>	Pasaje 2	6,27 m.	
	<b>Oeste:</b>	Pasaje 3	9,30 m.	
<b>Área de Afectación Especial (Bajo el Borde Superior de Quebrada):</b> Según forma en el plano.	<b>LINDEROS</b>			<b>SUPERFICIE</b>
	<b>Norte:</b>	Propiedad Particular	245,78 m. en longitud desarrollada	8.722,96 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Faja de Protección de Quebrada 1, Calle principal de acceso. Faja de Protección de Quebrada 2, Vía, Calle principal de acceso.	194,52 m en longitud desarrollada	
	<b>Este:</b>	Faja de Protección de Quebrada 3,	46.05 m. en longitud desarrollada	
	<b>Oeste:</b>	Quebrada	29.25 m. en longitud desarrollada	

**Artículo 6.- 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 27,08%, más de 15 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 son las siguientes:

Calle Principal de acceso: 10.00 m;  
 Calle Pública: 8.00 m;  
 Pasaje 1: 6.00 m

ORDENANZA No. 0361

Pasaje 2: 6.00 m; y,  
Pasaje 3: 6.00 m.

**Artículo 7.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes:

Bordillos:	100%
Aceras:	100%
Vías:	100%
Alcantarillado:	100%
Agua Potable:	100%
Electricidad:	100%

**Artículo 8.- 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 ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el Comité Pro Mejoras Horizontes del Norte, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras, el propietario del predio fraccionado pagará las contribuciones especiales y mejoras de ley.

**Artículo 9.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal La Delicia 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 10.- 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 Horizontes del Norte 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 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 Metropolitana Financiera para que se emita el título de crédito respectivo y se proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.





## ORDENANZA No. 0361

**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 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 12.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.-** El Comité Pro Mejoras Horizontes del Norte 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 13.- De la entrega de escrituras individuales.-** El Comité Pro Mejoras Horizontes del Norte entregará las respectivas escrituras individuales a favor de los legítimos poseionarios, de acuerdo al cuadro de beneficiarios que consta en el plano adjunto a esta ordenanza, en el plazo máximo de un año, contado a partir de la inscripción de la ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los dirigentes en caso de incumplimiento.

En caso de producirse transferencias de dominio previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, estas serán avalizadas con el certificado de ventas conferido por el Registrador de la Propiedad.

**Artículo 14.- 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 15.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente ordenanza serán resueltas por la

ORDENANZA No. 0361

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 31 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 17 y 31 de enero de 2013.- Quito, 01 FEB 2013



Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 19 FEB 2013

EJECÚTESE:



Dr. Augusto Barrera Guarderas

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. 0361

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **19 FEB 2013**  
.- Distrito Metropolitano de Quito, **20 FEB 2013**

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC