



ORDENANZA No. 0386

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2013-017, de 21 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. 0386

*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 27 de marzo 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. 0386

Catastro; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 002-UERB-AZLD-SOLT-2012, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Asociación de Ayuda Mutua Fuente de Luz.

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 ASOCIACIÓN DE AYUDA MUTUA FUENTE DE LUZ, A FAVOR DE LA ASOCIACIÓN DE AYUDA MUTUA FUENTE DE LUZ**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y dirigentes de la Asociación de Ayuda Mutua Fuente de Luz, ubicado en la parroquia Cotocollao, 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>	A12 (A604i-60), A31 (PQ), ZR1 (ZR1)
<b>Lote mínimo:</b>	600m <sup>2</sup> , 0m <sup>2</sup> , 0m <sup>2</sup>
<b>Forma de ocupación del suelo:</b>	(A) Aislada, (R) ZR Áreas de Riesgo
<b>Clasificación del suelo:</b>	(SUB) Suelo Urbanizable; (SU) Suelo Urbano
<b>Uso principal:</b>	(I3) Industrial Alto Impacto (PE) Protección Ecológica/Áreas Naturales
<b>Número de lotes:</b>	126

ORDENANZA No. 0386

Área útil de lotes:	6.957,68 m <sup>2</sup>
Área de vías y pasajes:	4.211,75 m <sup>2</sup>
Área verde y área de equipamiento comunal:	214,11 m <sup>2</sup> (3.07% del Área Útil de Lotes)
Área verde adicional no computable:	538,64 m <sup>2</sup>
Área de protección de quebrada y/o talud en lotes:	4510,74 m <sup>2</sup>
Área de lotes asentados en terreno municipal:	5.166,37 m <sup>2</sup>
Área de protección especial bajo el BSQ (Área Municipal):	25.614,06
Área total de predio (Lev. Top.):	47.213,35 m <sup>2</sup>
Área total de predio (Escritura):	50.000 m <sup>2</sup>
Diferencia:	2786,65 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 126, signados del uno (1) al ciento veinte y seis (126), cuyo detalle es el que consta en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano que forma parte integrante de la presente ordenanza.

Del total de lotes detallado anteriormente, únicamente se regularizan 90 lotes, los cuales se detallan a continuación:

Lotes Nos. 1, 3, 4, 5, 8, 11, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 (Área comunal), 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 y 56; y, 2, 7, 12, 15, 21, 22, 24, 48, 57, 58, 59, 61, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 126, 127, los cuales no cuentan con el área útil mínima requerida de conformidad con la zonificación que se asigna al sector; y, no se encuentran dentro de la tolerancia permitida por la normativa metropolitana vigente, razón por la cual deberán obtener los permisos de construcción o, en su defecto, someterse a un proceso de reubicación.

Los lotes regularizados deberán realizar un estudio de suelo individual para cada uno de ellos, con el fin determinar el tipo de cimentación de las construcciones y las obras de mitigación por posibles riesgos.



## ORDENANZA No. 0386

Los lotes que no se regularizan por estar asentados en el área de quebrada son los siguientes: 6, 9, 10, 60, 62, 77, 78, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125. En tal virtud, los posecionarios deberán someterse a un proceso de reubicación.

Los lotes Nos. 22, 68, 90, 112, 117, 118, 121, 122, 123 y 124 constan en el plano a nombre de la Asociación de Ayuda Mutua Fuente de Luz. El tratamiento o destino que se dé a los mismos estará regido por los estatutos vigentes de la referida organización social debidamente reconocida.

**Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.-** A los lotes fraccionados se les asigna la zonificación: D9\* (D102-80); lote mínimo 100.00 m<sup>2</sup>; forma ocupación del suelo: (D) Continua sobre línea; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano, (R2) Residencia de mediana densidad.

Por excepción se aprueban los lotes de menor extensión, por tratarse de un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de más de 17 años de antigüedad, con una consolidación y construcciones levantadas en un 33,68% 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.-** La Asociación de Ayuda Mutua Fuente de Luz transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y de equipamiento comunal, un área total de 214,11 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, distribuida de la siguiente manera:

Área Verde No. 1	LINDEROS			SUPERFICIE
	Norte:	Lote 1	4,53 m	18,25 m <sup>2</sup>
Sur:	Vértice Pasaje A y A. Verde Adicional 1	0,00 m		
Este:	Á. Verde Adicional 1	13,10 m		
Oeste:	Pasaje A	10,87 m		
Área Verde	LINDEROS			SUPERFICIE

ORDENANZA No. 0386

No. 2	Norte:	Escalinata	10,68 m	86,38 m <sup>2</sup>		
	Sur:	Escalinata de las Avellanas	5,92 m			
	Este:	Pasaje A	14,54 m			
	Oeste:	Barrio Nueva Vida	9,41 m			
Área Comunal	LINDEROS			SUPERFICIE		
	Norte:	Calle C	9,03 m	109,48 m <sup>2</sup>		
	Sur:	Lote 29	9,20 m			
	Este:	Lote 38	12,03 m			
	Oeste:	Lote 36	11,99 m			
Área Verde Adicional No Computable No. 1	LINDEROS			SUPERFICIE		
	Norte:	Área Verde 1	13,10 m	362,92 m <sup>2</sup>		
	Sur:	Quebrada Horinaza	EN PARTE	TOTAL	63,74 m	
			7,61 m			
			6,77 m			
			30,91 m			
	Este:	Lote 1 Lote 2	EN PARTE	TOTAL	11,40 m	
8,67 m 2,73 m						
Oeste:	Vértice límite del barrio y Quebrada Horinaza	49,62 m				
Área Verde Adicional No Computable No. 2:	LINDEROS			SUPERFICIE		
	Norte:	Lote 57 Lote 58	EN PARTE	TOTAL	46,28 m <sup>2</sup>	
			10,15 m 1,17 m	11,30 m		
	Sur:	Quebrada Horinaza	10,49 m			
	Este:	Quebrada Horinaza	6,58 m			
	Oeste:	Pasaje 3	6,13 m			
Área Verde Adicional no Computable No. 3:	LINDEROS			SUPERFICIE		
	Norte:	Borde Superior de Quebrada Lote 78 Lote 78 Lote 79 Lote 80	EN PARTE	TOTAL	129,44 m <sup>2</sup>	
			18,59 m	42,85 m		
			2,50 m			
			10,62 m			
			9,73 m			
	1,41 m					
	Sur:	Barrio Nueva Vida	29,69 m			
Este:	Barrio Nueva Vida	12,05 m				
Oeste:	Vértice entre B.S.Q. y Barrio Nueva Vida	0,00 m				



## ORDENANZA No. 0386

**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 33,68%, más de 17 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:

Pasaje "A":	8.00 m
Pasaje "B":	6.00 m
Calle "C":	10.00 m
Pasaje "D" primer tramo:	6.00 m
Pasaje "D" segundo tramo:	5.00 m
Pasaje "1":	5.00 m
Pasaje "2":	6.00 m
Pasaje "3":	7.50 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:	20%

**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 cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por la Asociación de Ayuda Mutua Fuente de Luz, 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

ORDENANZA No. 0386

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, la Asociación de Ayuda Mutua Fuente de Luz 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.

**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.-** La Asociación de Ayuda Mutua Fuente de Luz 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.-** La Asociación de Ayuda Mutua Fuente de Luz entregará las respectivas escrituras individuales a favor de los legítimos poseedores, 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.



## ORDENANZA No. 0386

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 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 general única.-** Dados los años de asentamiento y porcentaje de consolidación de los lotes que conforman la Asociación de Ayuda Mutua Fuente de Luz, esta será considerada como una urbanización de interés social.

**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 14 de febrero 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 31 de enero y 14 de febrero de 2013.- Quito, **15 FEB 2013**

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

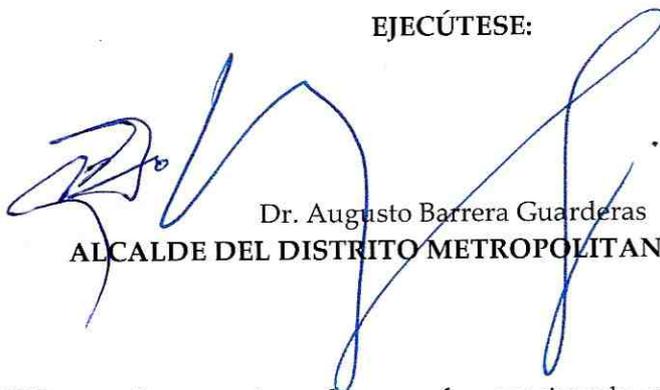
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

886

ORDENANZA No. 0386

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 12 ABR 2013

EJECÚTESE:



Dr. Augusto Barrera Guarderas  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 12 ABR 2013  
.- Distrito Metropolitano de Quito, 15 ABR 2013



Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC