



ORDENANZA No. 0426

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2013-157, de 15 de julio de 2013, expedido 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

ORDENANZA No. 0426

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."*;

**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*





ORDENANZA No. **0426**

*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 7 de junio del 2013 en la Administración Zonal de 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. 001-UERB-AZLD-SOLT-2013, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado Comité Promejoras del Barrio "El Mirador de San José", a favor de sus copropietarios.

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 No. A0010 de 19 de marzo de 2010.

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "EL MIRADOR DE SAN JOSÉ" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS Y FACULTA LA POTESTAD DE PARTICIÓN ADMINISTRATIVA**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado

8510

**ORDENANZA No. 0426**

denominado Comité Promejoras del Barrio "El Mirador de San José", ubicado en la parroquia de 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 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.

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>	A37 (A1002-35 (VU))
<b>Lote Mínimo:</b>	1.000 m <sup>2</sup>
<b>Forma Ocupación del Suelo:</b>	(A) Aislada
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SRU) Suelo Rural
<b>Uso principal:</b>	(AR) Agrícola Residencial
<b>Número de Lotes:</b>	52
<b>Área Útil de Lotes:</b>	16.365,11 m <sup>2</sup>
<b>Área de Vías y Pasajes:</b>	5.573,43 m <sup>2</sup>
<b>Área Verde y Área de Equipamiento</b>	
<b>Comunal:</b>	1.304,69 m <sup>2</sup> (7.97% del Área Útil de Lotes)
<b>Área de Afectación Vial:</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Área de Protección de Quebrada:</b>	0,00 m <sup>2</sup>





8330

## ORDENANZA No.

0426

Área Total del Predio (Lev. Top.): 23.243,23 m<sup>2</sup>

Área Total del Predio (Escrit.): 25.000,00 m<sup>2</sup>

Diferencia: 1.756,77 m<sup>2</sup>

Número de lotes 52, signados del uno (1) al cincuenta y dos (52), cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio, que forman parte integrante de la presente ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.-** A los lotes fraccionados se les asigna la zonificación: B1 (B303-50); forma de ocupación: (B) Pareada; lote mínimo: 300,00 m<sup>2</sup>; número de pisos: 3; COS planta baja: 50%, COS total: 150%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R1) Residencia baja densidad, manteniéndose la misma para todos los lotes.

**Artículo 4.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban los siguientes lotes por excepción: 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 43 y 50.

**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.

**Artículo 6.- Del área verde y área de equipamiento comunal.-** Los copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Promejoras del Barrio "El Mirador de San José", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y comunales, un área total de 1.304,69 m<sup>2</sup>, de conformidad al siguiente detalle:

		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
		Norte:	Barrio San José		
Área Verde	Sur:	Lote No. 11	25,00 m	86,15m	1.304,69 m <sup>2</sup>
		Lote No. 12	25,00 m		

ORDENANZA No. **0426**

		Calle A	36,15 m en longitud desarrollada	
<b>Este:</b>		Calle B	22,10 m	26,72 m
		Calle S/N	4,62 m	
<b>Oeste:</b>		Calle Principal S/N		22,46 m

**Artículo 7.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, e internamente la trama vial cuenta con una consolidación de 34,62%, más de 8 años de existencia y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos de vías y pasajes se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Las vías que se aprueban son las siguientes:

- Calle A: 10,00 m
- Calle B: 10,00 m
- Calle C: 10,00 m
- Calle S/N: 10,00 m
- Pasaje D: 6,00 m

**Artículo 8.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes:

- Calzadas: 95%
- Aceras: 95%
- Bordillos: 95%
- Alcantarillado: 85%





ORDENANZA No. 0426

**Artículo 9.- Del plazo de la ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, es de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble sobre el que se asienta el Comité Promejoras del Barrio "El Mirador de San José", plazo que se contará a partir de la fecha de la sanción de la presente ordenanza. De estas obras, los copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Promejoras del Barrio "El Mirador de San José", pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

**Artículo 10.- Del control y 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 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 ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los copropietarios del inmueble sobre el cual se asienta el Comité Promejoras del Barrio "El Mirador de San José", pagarán 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 Metropolitana Financiera para que se emita el título de crédito respectivo y proceder 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..

**Artículo 13.- De la protocolización de la ordenanza.-** Los copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Promejoras del Barrio "El Mirador de San José", se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de

ORDENANZA No. 0426

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.

La inscripción de la presente ordenanza servirá como título de dominio de los beneficiarios y para efectos del perfeccionamiento de la transferencia de áreas verdes, en caso de que existan.

**Artículo 14.- De la partición y adjudicación.-** Se faculta al señor Alcalde para que proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

**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.







ORDENANZA No. **0426**

**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 1 de agosto 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 23 de julio y 1 de agosto de 2013.- Quito, **08 AGO 2013**

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito **23 AGO 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 **23 AGO 2013**  
.- Distrito Metropolitano de Quito, **23 AGO 2013**

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**