



C-18

ORDENANZA No. 0443

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe No. IC-O-2013-196, de 26 de agosto 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 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,*

ORDENANZA No. 0443

*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 ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,



ORDENANZA No. 0443

**Que**, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 3 de julio de 2013 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Quitumbe; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Quitumbe; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 015-UERB-Q-SOLT-2013, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Jardines del Occidente de Chillogallo", 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), 322, 486 del COOTAD 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 A FAVOR DEL COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "JARDINES DEL OCCIDENTE DE CHILLOGALLO"**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, y del Comité Pro-Mejoras del Barrio "Jardines del Occidente de Chillogallo", ubicado en la parroquia Chillogallo, 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 Comité Pro-Mejoras "Jardines del Occidente de Chillogallo", propietario del predio.

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

Por las condiciones de asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social.

ORDENANZA No. 0443

**Artículo 2.- 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>Uso principal del suelo:</b>	(R2) Residencia mediana densidad
<b>Número de lotes:</b>	40
<b>Área útil de lotes:</b>	8.089,37 m <sup>2</sup>
<b>Área de vías y pasajes:</b>	1.307,41 m <sup>2</sup>
<b>Área Verde 1:</b>	682,06 m <sup>2</sup>
<b>Área Verde 2:</b>	406,49 m <sup>2</sup>
<b>Área de Protección de Talud en Lotes:</b>	1.808,91 m <sup>2</sup>
<b>Área de Afectación Vial:</b>	1.607,62 m <sup>2</sup>
<b>Área bruta del terreno (Área total):</b>	13.901,86 m <sup>2</sup>
<b>Área verde y comunal en relación al área útil de lotes:</b>	1.088,55 m <sup>2</sup>
<b>Área total de predio (Lev. Topog.):</b>	13.901,86 m <sup>2</sup>
<b>Área total de predio (Escritura):</b>	13.510,00 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 40, signados del uno (1) al cuarenta (40), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.-** Los lotes fraccionados mantienen la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo: 200,00 m<sup>2</sup>; número de pisos: 3; COS planta baja: 80 %;0 COS total: 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad.



**Artículo 4.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie conforme consta en el plano adjunto: 1, 2, 3, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 39 y 40.

**Artículo 5.- Lotes afectados por franja de protección por talud.-** Por encontrarse en su totalidad dentro de la franja de protección de talud, no se asignará uso a los siguientes lotes: 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 y 50.

**Artículo 6.- Excedente de área.-** Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de un excedente de área, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar el referido excedente, de conformidad con lo establecido en la Disposición General Segunda de la ordenanza metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012.

**Artículo 7.- Del área verde.-** El Comité Pro-Mejoras del Barrio "Jardines del Occidente de Chillogallo", propietario del inmueble donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Jardines del Occidente de Chillogallo", transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de área verde, un área total de 1.088,55 m<sup>2</sup> del área útil del lote, de conformidad al siguiente detalle:

**Área Verde 1:**

**Superficie:** 682,06 m<sup>2</sup>

**Norte:** Propiedad Particular en 47,79 m.

**Sur:** Lote No. 27 en parte 20,94 m y Lote No. 28 en parte 19,71 m. Total: 40,65 m.

**Este:** Curva de Retorno en parte 12,11 m. y calle "El Rocío" en parte 10,44 m. Total: 22,55 m.

**Oeste:** Calle "15 de Agosto" en 14,22 m.

**Área Verde 2:**

**Superficie:** 406,49 m<sup>2</sup>

**Norte:** Propiedad Particular en 9,87 m.

ORDENANZA No. 0443

- Sur:** Lote No. 40 en 7,21 m.
- Este:** Área de Protección de Talud en Lotes en 111,13 m.
- Oeste:** Curva de Retorno en parte en 34,03 m, calle "El Rocío" en parte en 67,59 m  
y Radio de Curvatura en parte en 9,09 m. Total: 110,71 m.

**Áreas de Protección de Talud en lotes:**

- Superficie:** 1.808,91 m<sup>2</sup>
- Norte:** Propiedad Particular en 15,04 m.
- Sur:** Propiedad Particular en 12,70 m.
- Este:** Borde Superior de Talud en su Trayectoria en 117,99 m.
- Oeste:** Área Verde 2 en su Trayectoria en 111,33 m.

**Artículo 8.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, con una consolidación de viviendas del 25% y 12 años de existencia.

Las vías que se aprueban son las siguientes:

- Calle "El Rocío": 8,00 m
- Calle "15 de Agosto": 10,00 m

**Artículo 9.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes:

- Calzada: 100%
- Bordillos: 100%
- Aceras: 100%
- Alcantarillado: 100%
- Agua Potable: 100%



ORDENANZA No. 0443

Energía Eléctrica: 100%

**Artículo 10.- 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 seis (6) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el Comité Pro-Mejoras del Barrio "Jardines del Occidente de Chillogallo", propietario del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras el Comité Pro-Mejoras del Barrio "Jardines del Occidente de Chillogallo", propietario del predio fraccionado, pagará las contribuciones especiales y mejoras de ley.

**Artículo 11.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Quitumbe realizará el seguimiento de 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 12.- 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 "Jardines del Occidente de Chillogallo", 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 del Comité Pro-Mejoras del Barrio "Jardines del Occidente de Chillogallo", 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 emita el título de crédito respectivo y proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

**Artículo 13.- 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.

En caso de existir algún gravamen que pese sobre el inmueble, este se individualizará al momento de ejecutarse el fraccionamiento.

**Artículo 14.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.-** El Comité Pro-Mejoras del Barrio "Jardines del Occidente de Chillogallo se compromete en el término de ciento

ORDENANZA No. 0443

ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de un excedente 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 15.- De la entrega de escrituras individuales.-** El Comité Pro-Mejoras del Barrio "Jardines del Occidente de Chillogallo" entregarán las respectivas escrituras individuales a favor de los poseesionarios, de acuerdo al plano del fraccionamiento adjunto, en el plazo máximo de un año, contado a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los dirigentes del Comité Pro-Mejoras del Barrio "Jardines del Occidente de Chillogallo", 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 Registro de la Propiedad.

**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 5 de septiembre del 2013.

  
Sr. Jorge Albán Gómez

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito





ORDENANZA No. 0443

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

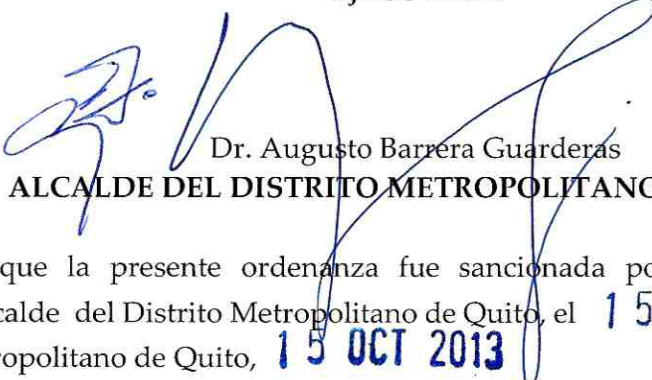
La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 29 de agosto y 5 de septiembre de 2013.- Quito, **18 SEP 2013**

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,  
**15 OCT 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 **15 OCT 2013**  
.- Distrito Metropolitano de Quito, **15 OCT 2013**

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS