



ORDENANZA No.

0471

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2013-255, de 28 de octubre 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, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del*

## ORDENANZA No. 0471

*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,

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 15 de mayo de 2013 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes órganos y dependencias:



ORDENANZA No. 0471

Administración Zonal Quitumbe; Dirección de Asesoría Jurídica, 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. 002-UERB-Q-SOLT-2013, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Cumbres Orientales", 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 del Ecuador; 54, literal c), 57, literales a), x) y 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 RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "CUMBRES ORIENTALES", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

**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 denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Cumbres Orientales", 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 técnico y 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.-**

**Zonificación actual:**

D3 (D203-80) / A1 (A602-50)

**ORDENANZA No. 0471**

<b>Lote mínimo:</b>	200 m <sup>2</sup> / 600 m <sup>2</sup>
<b>Forma de ocupación del suelo:</b>	(D) Sobre línea de fábrica / (A) Aislada
<b>Uso principal:</b>	(R2) Residencia mediana densidad / (Ar) Agrícola Residencial
<b>Número de lotes:</b>	156
<b>Área útil de lotes:</b>	40.845,44 m <sup>2</sup>
<b>Área de vías y pasajes:</b>	11.071,13 m <sup>2</sup>
<b>Área verde 1:</b>	1.722,11 m <sup>2</sup>
<b>Área verde 2:</b>	1.043,08 m <sup>2</sup>
<b>Área comunal 1:</b>	158,31 m <sup>2</sup>
<b>Área comunal 2:</b>	180,36 m <sup>2</sup>
<b>Área de afectación vial</b>	
<b>(Camino de los Incas):</b>	1.577,57m <sup>2</sup>
<b>Área total de predio (lev. topog.):</b>	56.598,00 m <sup>2</sup>
<b>Área total de predio (escritura):</b>	56.598,00 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 156, signados del uno (1) al ciento cincuenta y seis (156), 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 zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo: 200 m<sup>2</sup>; número de pisos: 3; COS planta baja: 80%; COS total: 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad.

Respecto de los lotes que conforman la manzana 8, de conformidad con los planos aprobatorios de la presente ordenanza, se mantiene la siguiente zonificación: A1 (A602-50); forma de ocupación: (A) Aislada; (Ar) Agrícola Residencial; lote mínimo: 600 m<sup>2</sup>.



## ORDENANZA No. 0471

**Artículo 4.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los siguientes lotes: 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 68, 74, 76, 77, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 115, 116, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 145, 146, 147, 149, 150, 152, 154, 155 y 156.

Adicionalmente, se aprueban por excepción los siguientes lotes que no cumplen con la zonificación A1 (A602-50): 79 y 87.

**Artículo 5.- Del área verde.-** Los copropietarios del inmueble donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado, Comité Pro-Mejoras del Barrio "Cumbres Orientales" transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes, un área total de 3.103,86 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

### Área Verde 1:

**Superficie:** 1.722,11 m<sup>2</sup>

**Norte:** Con Escalinata No. 3 en 37,48 m.

**Sur:** Con Escalinata No. 2 en 27,29 m.

**Este:** Con Calle "Atahualpa" en 56,13 m.

**Oeste:** Con lote No. 22 en parte en 12,23 m; con lote No. 23 en parte en 10,03 m; con lote No. 24 en parte en 10,03 m; con lote No. 25 en parte en 10,03 m; con lote No. 26 en parte en 11,02 m; longitud total de 53,34 m.

### Área Verde 2:

**Superficie:** 1.043,08 m<sup>2</sup>

**Norte:** Con Camino Público en 32,72 m.

**Sur:** Con lote No. 85 en 29,88 m.

**Este:** Con lote No. 81 en 28,85 m.

**Oeste:** Con lote No. 80 en 39,96 m.

**ORDENANZA No. 0471**

**Área Comunal 1:**

- Superficie:** 158,31 m<sup>2</sup>
- Norte:** Con Propiedad Particular en 8,31 m.
- Sur:** Con Escalinata No. 3 en 9,03 m.
- Este:** Con lote No. 20 en 18,72 m.
- Oeste:** Con lote No. 19 en 17,91 m.

**Área Comunal 2:**

- Superficie:** 180,36 m<sup>2</sup>
- Norte:** Con lote No. 101 en 9,92 m.
- Sur:** Con Propiedad Particular en 10,00 m.
- Este:** Con lote No. 97 en parte 8,54 m; con lote No. 98 en parte 10,01 m; longitud total 18,55 m.
- Oeste:** Con Pasaje "C" en 18,56 m.

**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 39,10%, más de 10 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 "Atahualpa":   | 8,00 m a 10,00 m (variable en su recorrido). |
| Calle "Quitus":      | 8,00 m.                                      |
| Calle "Toa":         | 8,00 m.                                      |
| Calle "Rumiñahui":   | 8,00 m.                                      |
| Calle "Calicuchima": | 8,00 m.                                      |
| Escalinata No. 1:    | 3,00 m.                                      |



ORDENANZA No. 0471

Escalinata No. 2:	3,00 m.
Escalinata No. 3:	3,00 m.
Escalinata No. 4:	4,00 m.
Calle Camino a Amaguaña:	10,00 m.
Pasaje "A":	4,00 m.
Pasaje "B":	4,00 m.
Pasaje "C":	6,00 m.
Pasaje "D":	6,00 m.
Pasaje "E":	6,00 m.

**Artículo 7.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado son las siguientes:

Calzada:	100%
Aceras:	100%
Bordillos:	100%
Agua Potable:	100%
Alcantarillado:	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 cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Cumbres Orientales", plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras, los copropietarios del predio fraccionado pagarán la contribución especial y mejoras de ley.

**Artículo 9.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal correspondiente 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

ORDENANZA No. 0471

tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar 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, los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Cumbres Orientales", 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, 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 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, 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 12.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.-** Los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Cumbres Orientales", se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización del 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.

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

**Artículo 13.- De la partición y adjudicación.-** Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha



ORDENANZA No. 0471

resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante 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 produjeren 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.

Una vez realizada la respectiva partición y adjudicación de conformidad al plano del fraccionamiento adjunto a la presente ordenanza, el Comité Pro-Mejoras del Barrio "Cumbres Orientales" entregará las respectivas escrituras individuales a favor de sus beneficiarios, en el plazo máximo de un año, bajo eventual responsabilidad civil y penal del Comité Pro-Mejoras del Barrio "Cumbres Orientales" en caso de incumplimiento. Se autoriza que en caso de producirse transferencias de dominio hasta la protocolización e inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, estas sean avalizadas con el correspondiente certificado de gravámenes conferido por el Registro de la Propiedad para que surtan los efectos legales pertinentes.

**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 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 diciembre de 2013.

Sr. Jorge Albán Gómez

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

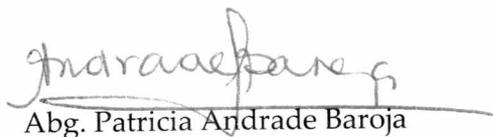
Abg. Patricia Andrade Baroja

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

ORDENANZA No. 0471

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 7 de noviembre y 5 de diciembre de 2013.- Quito, 17 DIC 2013

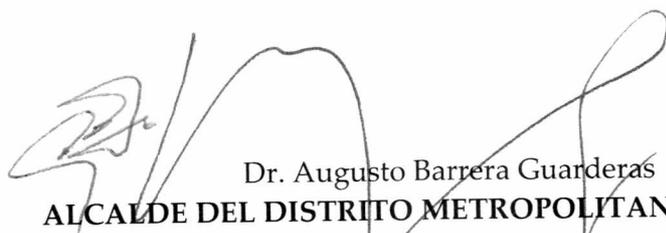


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,  
26 DIC 2013

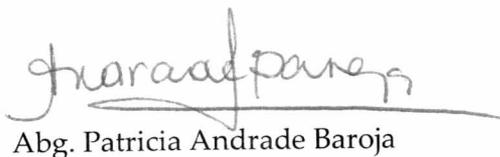
EJECÚTESE:



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 26 DIC 2013  
.- Distrito Metropolitano de Quito, 26 DIC 2013



Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS