

ORDENANZA No

233  
doscientos  
treinta y tres

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe N°..... de 2004, 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, respecto de las competencias de los gobiernos municipales, establece: *" (...): 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;

## ORDENANZA No

232  
doscientos  
treinta y dos

- 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 inter barrial."*;
- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** el artículo 46 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), sustituye el artículo 486, por el siguiente: *"Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la 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;

## ORDENANZA No

**Que,** la disposición transitoria décima cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (...) "Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.

**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 2 de octubre del 2014 en la Administración Zona Tumbaco, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zona Tumbaco; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zona Tumbaco; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe N° 007- ZT- UERB-OC-SOLT-2014, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "La Tola Chica", a favor de sus copropietarios.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numerales 1 de la Constitución de la República; artículos: 84, literal c), 87 literales a), v), x), 322, del COOTAD del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 2 numeral 1; 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; artículo 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 "LA TOLA CHICA", 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 de los predios donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "La Tola Chica", ubicado en la parroquia Tumbaco, sin perjuicio de la

## ORDENANZA No

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 de los predios.

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.

### Artículo 2.- Especificaciones Técnicas:

Zonificación actual:	C1(C203-60)
Lote mínimo:	200 m.
Forma de ocupación del suelo:	(C) Continua con Retiro Frontal
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia Mediana Densidad
Número de lotes:	27
Área útil de lotes:	6.872,42 m <sup>2</sup>
Área de vías y pasajes:	472,28 m <sup>2</sup>
Área de Afectación Vial:	20,05 m <sup>2</sup>

**Artículo 3.- De los macro lotes.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "La Tola Chica" está conformado por 6 macro lotes que serán considerados de forma independiente para determinar el excedente o diferencia de áreas, según Ordenanza Metropolitana N° 269; estos macro lotes según escrituras y levantamiento topográfico tienen las siguientes superficies:

Área macro lote 1 (según escritura):	226,00m <sup>2</sup>
Área macro lote 2 (según escritura):	1.315,98 m <sup>2</sup>
Área macro lote 3 (según escritura):	1.300,00 m <sup>2</sup>
Área macro lote 4 (según escritura):	2.865,50 m <sup>2</sup>
Área macro lote 5 (según escritura):	350,74 m <sup>2</sup>
Área macro lote 6 (según escritura):	494,06 m <sup>2</sup>
Área macro lote 1 (Lev. Topog.):	242.02 m <sup>2</sup>

229  
doscientos  
veintinueve

## ORDENANZA No

Área macro lote 2 (Lev. Topog.):	1.577,20 m <sup>2</sup>
Área macro lote 3 (Lev. Topog.):	1.689,36 m <sup>2</sup>
Área macro lote 4 (Lev. Topog.):	2.854,14 m <sup>2</sup>
Área macro lote 5 (Lev. Topog.):	617,89 m <sup>2</sup>
Área macro lote 6 (Lev. Topog.):	384,14 m <sup>2</sup>

**Artículo 4.- Zonificación de los nuevos Lotes.-** A los lotes fraccionados se les asigna la zonificación: D3(D203-80); forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica; Uso Principal del Suelo (R2) Residencia Mediana Densidad; lote mínimo 200 m<sup>2</sup>.

Número de lotes 27, signados del dos (2) al veintisiete (27) 26 lotes; y, el lote A4, cuyo detalle es el que consta en el plano que forma parte integrante de la presente ordenanza.

El lote A4, producto de la subdivisión aprobada con oficio 2604 de 3 de Mayo 1983, ingresa al proceso de regularización para generar un pasaje peatonal que servirá de acceso al lote número 2, se reestructura la forma del lote conservando el número de predio y clave catastral asignado actualmente

**Artículo 5.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los lotes números: 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14 y 15.

**Artículo 6.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, con una consolidación del 88,89 % y más de 63 años de existencia y que se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Las vías y pasajes que se aprueban son las siguientes:

Pasaje Peatonal 1:	3,00 m.
Pasaje Peatonal 2:	4,00 m.
Pasaje Peatonal 3:	3,00 m.
Pasaje Peatonal 4:	5,60 m.
Pasaje Peatonal S/N:	3,00 m.

**Artículo. 7.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado son las siguientes:

Calzadas:	100%
-----------	------

**ORDENANZA No**

**Artículo 8.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización es de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentadas por los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "La Tola Chica", plazo que se contará a partir de la fecha de la sanción de la presente ordenanza. De estas obras, los copropietarios del predio fraccionado pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

**Artículo 9.- Del control y ejecución de las obras.-** La Administración Zona Tumbaco, 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 10.- 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 que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "La Tola Chica", 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 denominado "La Tola Chica", 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, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

**Artículo 12.- Diferencia y/o Excedente de Área.-** Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de variación de áreas, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar la variación de áreas.

**Artículo 13.- De la protocolización de la ordenanza.-** Los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "La Tola Chica", se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de la diferencia y/o excedente de área por parte de la Autoridad Administrativa Competente, a protocolizar la presente

**ORDENANZA No**

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 14.- De la partición y adjudicación.-** Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, 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 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.

**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.

**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 xxxx de xxxx del xxx.

ORDENANZA No

226  
doscientos  
veintiseis

\_\_\_\_\_  
Dra. Daniela Chacón  
PRIMERA VICEALCALDESA DEL  
DISTRITO METROPOLITANO  
DE QUITO

\_\_\_\_\_  
Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
SECRETARIO 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 XX de XXXXXXX y XX de XXXXX de XXXX.- Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, a los XXX días del mes de XXXX de XXXX.-

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
SECRETARIO GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito, XX de XXXXXXX de XXXX

EJECÚTESE

\_\_\_\_\_  
Dr. Mauricio Rodas Espinel  
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde Metropolitano, el XX de XXXXX de dos mil catorce.- Distrito Metropolitano de Quito, a los XX días del mes de XXXXXXX de dos mil XXXX.-

\_\_\_\_\_  
Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
SECRETARIO GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



**Quito**  
DISTRITO  
METROPOLITANO

225  
doscientos  
veinticinco



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

UERB: OFICINA CENTRAL

Barrio: LA TOJA CHICA

ORDENANZA

405  
Cecilia Cerezo  
4 cinco