



## ORDENANZA No. 045 – 2019 - AHC

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el *“derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*.

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, gestiona procesos tendientes a regularizar aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar el fraccionamiento de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Habas Corral”, ubicado en la parroquia Cochapamba tiene una consolidación del 82.35%; al inicio del proceso de regularización contaba con 18 años de existencia sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 19 años de asentamiento y 68 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Habas Corral”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

GA

## ORDENANZA No. 045 – 2019 - AHC

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-COT-2019-002 de 12 de julio de 2019, expedido por la Comisión de 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 literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;*
- Que,** los literales a), y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular*



## ORDENANZA No. 045 – 2019 – AHC

*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;y*

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** el artículo 486 del COOTAD reformado establece que: *“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,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(...) 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,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito 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 Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, 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,** 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 No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

GA.

## ORDENANZA No. 045 – 2019 – AHC

- Que,** la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016; en sus considerandos reconoce la creación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** mediante Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, se establecieron los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** de conformidad a la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016 en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento; y,
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 18 de diciembre del 2018 en la Administración Zonal Eugenio Espejo, integrada por: Sr. Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Eugenio Espejo; Dra. Martha Suárez Romero, Directora Jurídica Zonal Eugenio Espejo; Ing. Luis Albán, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Juan Carlos Echeverría, Coordinador UERB- AZLD; Arq. Yessica Burbano, Responsable Técnica UERB-AZLD; Ab. Lucia Jurado Orna, Responsable Legal UERB-AZLD; aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 008-UERB-AZEE-SOLT-2018, de 26 de noviembre del 2018, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Habas Corral”, a favor de sus copropietarios.
- Que,** mediante Oficio No. UERB-937-2019 de fecha 26 de julio de 2019, suscrito por el director encargado de la Unidad Especial Regula Tu Barrio se remite el Memorando UERB-AZLD-249-2019, de fecha 12 de julio de 2019, de la Unidad desconcentrada Regula Tu Barrio La Delicia en el que se expone la imposibilidad de la unificación de los lotes Nos. 9 y 10 debido a que cada lote pertenece a núcleos familiares distintos, y entre las familias posesionadas en estos lotes no



## ORDENANZA No. 045 – 2019 – AHC

existe una buena relación de vecindad, por lo que más allá de arreglar el actual problema se agravaría; la finalidad del proceso de regularización es solucionar este tipo de problemas sociales a través de la titularización individual de sus lotes.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 numerales 1 y 2, y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 84 literal c), Art. 87 literales a) y x); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Art. 2 numeral 1, y Art. 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

### **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO “HABAS CORRAL”.**

**Artículo 1.- Objeto.-** Reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios Nos. 241868; 241869; y, 432536; y, pasajes; sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Habas Corral”, a favor de sus copropietarios.

**Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Habas Corral”, ubicado en la parroquia Cochapamba, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, excepto que hayan sido inducidos al engaño.

GA. 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 que forma parte integrante de esta Ordenanza.

## ORDENANZA No. 045 – 2019 – AHC

Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Habas Corral”, ubicado en la parroquia Cochapamba, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza y en la normativa nacional y metropolitana vigente al respecto, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes.

**Artículo 3.- Declaratoria de interés social.-** Por las condiciones del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social de conformidad con la normativa vigente.

### Artículo 4.- Especificaciones técnicas.-

Predio Número	241868	241869	432536
Zonificación actual	D10 (D203-50) /A31 (PQ)	D10 (D203-50)	D10 (D203-50) /A31 (PQ)
Lote mínimo	200 m2	200 m2	200m2
Forma ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica (A) Aislada	(D) Sobre línea de fábrica	(D) Sobre línea de fábrica (A) Aislada
Uso principal	(RU2) Residencial Urbano 2 / (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	(RU2) Residencial Urbano 2	(RU2) Residencial Urbano 2 / (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural
Clasificación del Suelo	SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural	SU) Suelo Urbano	SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural

Número de lotes:	17
Área Útil de Lotes:	6675,76m2
Área de Vías y Pasajes:	743,18m2
Área Franja de Protección por BSQ en Lotes:	591,93m2
Área Municipal:	345,57m2



## ORDENANZA No. 045 – 2019 – AHC

**Área bruta del terreno** 8356,44m<sup>2</sup>  
**(Área Total):**

El número total de lotes, producto del fraccionamiento es de 17, signados del uno (1) al diez y siete (17), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 5.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados mantendrán la zonificación para los 17 lotes, conforme se detalla a continuación: D10 (D203-50) /A31 (PQ), forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica/(A) Aislada, Lote mínimo: 200 m<sup>2</sup>, Número de pisos 3, COS planta baja: 50%, COS total: 150%, Uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2/ (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural.

**Artículo 6.- Clasificación del Suelo.-** Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SU) Suelo Urbano/ (SRU) Suelo Rural.

**Artículo 7.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación vigente, los lotes 7, 8, 9 y 10.

**Artículo 8.- Del Área Municipal.-** Los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro mejoras del Barrio "Habas Corral", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, un área total de 345,57m<sup>2</sup> del área útil de lotes, como franjas de protección de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA MUNICIPAL A SER TRANSFERIDA AL MDMQ					
		Lindero	En Parte	Total	Superficie
GA Área Municipal	Norte:	Pasaje peatonal N53A		Ld=98.59m	345,57m <sup>2</sup>
	Sur:	QUEBRADA HABAS CORRAL		Ld=106.89 m	
	Este:	Propiedad Particular		12,70m	
	Oeste:	Punto de Intersección entre Quebrada Habas Corral y Pasaje Peatonal N53A		0,00m	

## ORDENANZA No. 045 – 2019 – AHC

**Artículo 9.- Calificación de Riesgo.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Habas Corral”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 296-AT-DMGR-2018, de 10 de octubre de 2018, el mismo que lo califica por movimiento en masa con un Riesgo Moderado, y sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento.

Mediante Oficio No. SGSG-DMGR-2019-547, de fecha 11 de julio de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgo, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad **ratifica** la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa e indica que el **AHHYC Habas Corral en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable para los lotes.**

Los copropietarios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras y/o medidas de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal Eugenio Espejo, caso contrario el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

La Agencia Metropolitana de Control realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.



## ORDENANZA No. 045 – 2019 – AHC

**Artículo 10.- De los pasajes.** - El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Habas Corral”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 19 años de existencia, con 82.35% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regularizan los pasajes con el siguiente ancho:

Pasaje peatonal N53A                    (6.11 m – 9.54 m) Variable

Pasaje N53B                                (3.20 m - 3.43 m) Variable

**Artículo 11.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.** - Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Comité Pro mejoras del Barrio “Habas Corral”, deberán 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.

En caso de no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará conforme lo determinado en la normativa vigente.

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

**Artículo 12.- 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.

## ORDENANZA No. 045 – 2019 – AHC

**Artículo 13.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

La Administración Zonal Eugenio Espejo deberá notificar a los copropietarios del asentamiento 6 meses antes a la conclusión del plazo establecido.

La Administración Zonal Eugenio Espejo realizará el seguimiento en la ejecución y avance del cronograma de obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

Dichas solicitudes para ser evaluadas, deberán ser presentadas con al menos tres meses de anticipación a la conclusión del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas.

**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.

### Disposiciones Generales

**Primera.-** Todos los anexos adjuntos al proyecto de regularización son documentos habilitantes de esta Ordenanza.

**Segunda.-** De acuerdo al Oficio No. SGSG-DMGR-2019-547 de 11 de julio de 2019 los copropietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones:

Los propietarios/poseionarios de los lotes donde se pretendan generar desbanques, deben contratar a un especialista geotécnico para que realice los estudios técnicos necesarios, como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Práctica (NEC-SE-GC), y determine las alternativas de mitigación del riesgo adecuadas según las características topográficas, geológicas, hidrogeológicas y mecánicas del suelo que conforma los taludes. Los estudios técnicos y diseños de las



## ORDENANZA No. 045 – 2019 – AHC

alternativas de mitigación seleccionadas no deberán ser considerados como requisitos durante la etapa de regularización del asentamiento humano evaluado.

Los propietarios/poseedores de los lotes de “Habas Corral” no deben realizar excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.

Los propietarios y/o poseedores actuales no podrán construir más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumentar pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.

**Disposición Final.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 01 de octubre de 2019.

Abg. Damaris Ortiz Pasuy

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

### CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 24 de septiembre de 2019 y 01 de octubre de 2019

GA

Abg. Damaris Ortiz Pasuy

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

ORDENANZA No. 045 – 2019 – AHC

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito, 03 de octubre de 2019

EJECÚTESE:



Dr. Jorge Yunda Machado

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 03 de octubre de 2019 .- Distrito Metropolitano de Quito, 03 de octubre de 2019.



Abg. Damaris Ortiz Pasuy

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Glenda Allan	GC	2019-10-01	GA
Revisado por:	Damaris Ortiz	PSG	2019-10-01	DO