



ORDENANZA No. 151-2021-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”*.

El Concejo Metropolitano de Quito, la Administración Municipal, a través de la Unidad Especial *“Regula Tu Barrio”*, y de la Comisión de Ordenamiento Territorial, gestionan 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.

La Urbanización de Interés social de desarrollo progresivo del Barrio *“Los Jazmines”*, ubicado en la parroquia Tumbaco, contaba con una consolidación del 100 %; al inicio del proceso de regularización, 24 lotes fraccionados, 96 beneficiarios y 26 años de existencia, y cuenta con escrituras individualizadas.

Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad; sin embargo debido a un tema técnico que imposibilita construir una Casa Comunal, debido a las características y superficie del área verde y espacio comunal constantes en la Ordenanza Metropolitana 009, sancionada el 25 de enero de 2011, reformada por la Ordenanza 271 de 10 de agosto de 2012, no se puede hacer la entrega del 100% de las obras de infraestructura y el levantamiento de la hipoteca.

A fin de que los legítimos propietarios puedan levantar la hipoteca que pesa sobre sus propiedades ya individualizados y puedan hacer valer su derecho a una vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador se requiere realizar una reforma a la mencionada Ordenanza, reformada por la Ordenanza 271 de 10 de agosto de 2012, de la Urbanización de Interés social de desarrollo progresivo del Barrio *“Los Jazmines”*, a fin de solucionar el problema técnico del área comunal y que los beneficiarios puedan realizar la entrega de obras y levantar las hipotecas correspondientes.



ORDENANZA No. 151-2021-AHC

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nros. IC-COT-2021-045 de 16 de abril de 2021 e IC-COT-2021-054 de 28 de mayo de 2021, 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 artículo 266 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*

En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;

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 mediante ordenanza la delimitación de los*



ORDENANZA No. 151-2021-AHC

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 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,** conforme el Art. 2209, numeral 4 de de la Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que señala: *“Áreas de protección de quebradas. - En quebradas se observarán las siguientes condiciones: El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección.”;*
- Que,** mediante Ordenanza de Metropolitana 009, sancionada el 25 de enero de 2011, reformada por la Ordenanza 271 de 10 de agosto de 2012, de 28 de septiembre del 2012, protocolizada ante la ante la Notaría Vigésima Segunda del cantón Quito, Dr. Fabián Solano, inscrita en el Registro de la Propiedad el 31 de agosto de 2015, se regularizó la Urbanización de Interés social de desarrollo progresivo del Barrio “Los Jazmines”;
- Que,** mediante escrituras de partición y adjudicación otorgadas ante la ante la Notaría Cuadragésima Cuarta del cantón Quito, Dra. Úrsula Ivanova Solá, inscritas en el Registro de la Propiedad en el año 2018, se entregaron los títulos de dominio a sus propietarios;
- Que,** mediante Oficio 4277-DGT-F-2015, de 07 de septiembre de 2015, el Arq. Bolívar Arévalo de la Dirección de Territorio, manifiesta que de acuerdo al oficio No. 1065-DGT-GU-2015, de 06 de marzo de 2015, suscrito por el Ing. Diego Arias, las obras de infraestructura están terminadas, sin embargo en lo referente a la casa comunal, señala: *“No se encuentra construida la “Casa Comunal”, se constata que la franja de protección de la quebrada deja un área de aproximadamente 192m2 con una morfología de 8x24m, que cumpliendo con la normativa vigente la*



ORDENANZA No. 151-2021-AHC

forma de la casa comunal no se adapta a los requerimientos mínimos de implantación de un equipamiento de este tipo.”, y en las conclusiones expone que .. “existiendo UNA EJECUCIÓN DE OBRAS DEL 96% DE LAS OBRAS, se recomienda: Tomando en cuenta el informe presentado en el que queda evidenciados los problemas técnicos de ejecución de las obras programadas y por presencia cercana de un equipamiento urbano mayor como es el Parque de la Vida, se estudie dentro de la ordenanza el posible incumplimiento de dichos trabajos.”;

Que, el informe técnico N° AMZT-2020-015-GU-SA, de fecha 18 de agosto de 2020, suscrito por la Jefatura de Gestión Urbana de la Administración Zonal Tumbaco, al respecto dice: *“Con todo lo señalado en el análisis del informe podemos ratificarnos en los Oficios No. 1065-DGT- GU-2015, de fecha 6 de marzo de 2015 y Oficio No. 4277-DGT-F-2015, de fecha 07 de septiembre de 2015; sobre el cumplimiento del 100% de los trabajos de replanteo de lotes, ejes viales y nivelación, bordillos, aceras, alcantarillado, agua potable, adoquinado y energía eléctrica.*

Sobre la solicitud específica de los dirigentes del Barrio de Interés Social de Desarrollo Progresivo Los Jazmines, sobre la imposibilidad de realizar la construcción de la casa comunal, informamos que de igual manera, nos ratificamos en los criterios emitidos en los Oficios del año 2015, ya que si tomamos en cuenta los retiros en área de protección de quebradas que se solicitaban en la Ordenanza Metropolitana N°0255, vigente en el año en que se sancionó LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO A FAVOR DE LOS COPROPIETARIOS DEL INMUEBLE EN EL CUAL SE ENCUENTRA ASENTADO EL BARRIO LOS JAZMINES el área útil con la que cuentan para dicha construcción no cumple con los requerimientos mínimos de implantación de este tipo de equipamiento por lo que se solicita a la Dirección Jurídica su criterio sobre el camino que deberían seguir los dirigentes del Barrio de Interés Social de Desarrollo Progresivo Los Jazmines para el cambio de esta obligación señalada en la Ordenanza Municipal No. 0009, del 25 de enero del 2011, a fin de dar cumplimiento al plazo de la ejecución de las obras y dar el informe final por parte de la Administración Zonal Tumbaco.”;

Que, el informe legal No. 040-DAJ-AMZT-2020 , de 15 de octubre de 2020, suscrito por el Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Tumbaco, señala en su parte pertinente, *“esta Dirección de Asesoría Jurídica considerando lo manifestado por el área técnica, al no ser factible técnicamente el cumplimiento de las obras de infraestructura establecida en LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO A FAVOR DE LOS COPROPIETARIOS DEL INMUEBLE EN EL CUAL SE ENCUENTRA ASENTADO EL BARRIO LOS JAZMINES”, le corresponde al Concejo Metropolitano mediante Ordenanza Metropolitana en caso de ser pertinente realizar la respectiva reforma.”;*

Que, mediante Memorando Nro. GADDMQ-PM-2021-0046-M, de 12 de mayo de 2021, suscrita por el Mgs. Paul Esteban Romero Osorio, Subprocurador Metropolitano, expone el Informe donde emite el criterio de la Procuraduría Metropolitana respecto el Informe legal requerido sobre al Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria a la Ordenanza 0009, sancionada el 25 de enero de 2011 de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio “Los Jazmines.”



ORDENANZA No. 151-2021-AHC

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 numerales 1 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 REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 0009, SANCIONADA EL 25 DE ENERO DE 2011, MEDIANTE LA CUAL SE APROBÓ LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO A FAVOR DE LOS COPROPIETARIOS DEL INMUEBLE EN EL CUAL SE ENCUENTRA ASENTADO EL BARRIO LOS JAZMINES

Artículo Único.- Elimínese del artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana 009, sancionada el 25 de enero de 2011, lo siguiente: *“Casa Comunal, juegos infantiles”*.

Disposición General Única.- Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Urbanización de Interés social de desarrollo progresivo del Barrio “Los Jazmines”, 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 inscribir la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3714 de la Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito..

Disposición Final. - Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal o la página web institucional de la Municipalidad.

Dada en el Coliseo Parroquial de San José de Minas, sesión modalidad presencial, del Concejo Metropolitano de Quito, el 17 de agosto de 2021.



ORDENANZA No. 151-2021-AHC

Abg. Isaac Samuel Byun Olivo
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en la sesión No. 136 ordinaria de 27 de abril de 2021 y la sesión No. 166 ordinaria de 17 de agosto de 2021. Distrito Metropolitano de Quito, 24 de agosto de 2021.

Abg. Isaac Samuel Byun Olivo
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 24 de agosto de 2021.

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 24 de agosto de 2021.- Distrito Metropolitano de Quito, 24 de agosto de 2021.

Abg. Isaac Samuel Byun Olivo
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaboración Formato:	Gabriela Enriquez	AGC	2021-08-23	
Revisión Formato:	Nelson Calderón	PSC (S)	2021-08-23	