



ORDENANZA No. 0038

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"*; y, a su vez, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, así como para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (artículo 264, numerales 1 y 2).

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, promueve 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 los legítimos poseedores de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Cooperativa de Vivienda "Valles del Sur", ubicada en la parroquia Quitumbe, cuenta con 17 años de asentamiento, 242 socios (poseedores) y 968 habitantes. Dicho barrio fue reconocido mediante Ordenanza No. 3425, sancionada el 4 de octubre de 2002, modificada mediante Ordenanza No. 3565, sancionada el 18 de marzo de 2005; sin embargo, las especificaciones aprobadas en dichos actos normativos no coinciden con aquellas que se constatan en el barrio, por lo cual la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a reformar dicha Ordenanza, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos poseedores cuenten con escrituras que garanticen el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente Ordenanza Reformatoria contiene la normativa tendiente a la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Cooperativa de Vivienda "Valles del Sur", a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.



ORDENANZA No. 0038

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2015-006, de 15 de enero de 2015, 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 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;



ORDENANZA No. 0038

- 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 interbarrial.”;*
- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- 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 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,** mediante Ordenanza No. 3425, sancionada el 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, sancionada el 18 de marzo de 2005, se aprueba la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda “Valles del Sur”, ubicada en la parroquia Quitumbe;
- Que,** la Unidad 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



ORDENANZA No. 0038

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 7 de noviembre de 2014 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Quitumbe, Dirección Zonal 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. 018-UERB-Q-SOLT-2014, para la aprobación de la Reforma de las Ordenanzas No. 3425, sancionada el 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, sancionada el 18 de marzo de 2005, de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda "Valles del Sur".

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador; 84, literal c), 87, literales a), v), x), 322 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, y, 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 3425, SANCIONADA EL 4 DE OCTUBRE DE 2002, REFORMADA MEDIANTE ORDENANZA No. 3565, SANCIONADA EL 18 DE MARZO DE 2005, POR LA CUAL SE APROBÓ LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO COOPERATIVA DE VIVIENDA "VALLES DEL SUR", A FAVOR DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA "VALLES DEL SUR"

Artículo 1.- Elimínense los artículos 1, 2 y 3 de la Ordenanza No. 3425, de 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, de 18 de marzo de 2005; y, reenumérense los artículos subsiguientes.

Artículo 2.- Sustitúyase el artículo reenumerado 1 de la Ordenanza No. 3425, de 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, de 18 de marzo de 2005, por el siguiente:



ORDENANZA No. 0038

"Artículo 1.- Especificaciones técnicas.-

<i>Área útil de lotes:</i>	<i>49.632,69 m²</i>	<i>68,76 %</i>
<i>Área de vías y pasajes:</i>	<i>18.594,52 m²</i>	<i>25,76 %</i>
<i>Área verde y comunal:</i>	<i>3.958,73 m²</i>	<i>5,48 %</i>
<i>Área total del predio (lev. topog.):</i>	<i>72.185,94 m²</i>	<i>100 %</i>
<i>Área total del predio (escritura):</i>	<i>71.946,00 m²</i>	<i>100 %</i>
<i>Área verde y comunal en relación</i>		
<i>al área útil de lotes:</i>	<i>3.958,73 m²</i>	<i>7,98 %</i>

El número total de lotes es de 242, numerados en la siguiente secuencia: del catorce (14) al veintiséis (26), del treinta y dos (32) al cuarenta y nueve (49), del setenta y tres (73) al ochenta y tres (83), del ochenta y cinco (85) al ciento setenta y cuatro (174), del ciento ochenta y ocho (188) al doscientos (200), del doscientos catorce (214) al doscientos veintidós (222), del doscientos treinta y ocho (238) al doscientos cuarenta y uno (241), del doscientos cincuenta y seis (256) al trescientos treinta y ocho (338) y el trescientos cuarenta y seis 346; cuyo detalle es el constante en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente Ordenanza."

Artículo 3.- Sustitúyase el artículo reenumerado 2 de la Ordenanza No. 3425, de 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, de 18 de marzo de 2005, por el siguiente:

"Artículo 2.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Cooperativa de Vivienda "Valles del Sur", a través de sus dirigentes, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes, un área total de 3.958,73 m² que corresponde al 7,98% del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

<i>Área verde (área comunal 2)</i>					
		<i>Lindero</i>	<i>En parte</i>	<i>Total</i>	<i>Superficie</i>
	<i>Norte:</i>	<i>Comité Pro Mejoras Ciudad Futura El Conde</i>	-	<i>47,75 m.</i>	



ORDENANZA No. 0038

Área verde (área comunal 2)	Sur:	Lote No. 23	10,08 m.	50,02 m.	3.958,73 m ²
		Lote No. 24	10,00 m.		
		Lote No. 25	10,00 m.		
		Lote No. 26	19,94 m.		
	Este:	Lote No. 14	10,12 m.	70,60 m.	
		Lote No. 15	10,07 m.		
		Lote No. 16	10,08 m.		
		Lote No. 17	10,07 m.		
		Lote No. 18	10,08 m.		
		Lote No. 19	9,97 m.		
		Lote No. 20	10,21 m.		
	Oeste:	Calle "E9J"	60,25 m	80,65 m.	
		Calle "E9K"	20,40 m		

Artículo 4.- Sustitúyase el artículo reenumerado 3 de la Ordenanza No. 3425, de 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, de 18 de marzo de 2005, por el siguiente:

"Artículo 3.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados mantendrán la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo: 200 m²; número de pisos: 3; COS planta baja: 80 %; COS total: 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia Mediana Densidad."

Artículo 5.- Sustitúyase el artículo reenumerado 4 de la Ordenanza No. 3425, de 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, de 18 de marzo de 2005, por el siguiente:



ORDENANZA No. 0038

“Artículo 4.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado, son las siguientes:

Obras civiles (vías):

Calzadas: 30% Aceras: 30%

Bordillos: 30%

Obras de infraestructura:

Agua potable: 30% Alcantarillado: 30%

Energía eléctrica: 30%”

Artículo 6.- Sustitúyase el artículo reenumerado 5 de la Ordenanza No. 3425, de 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, de 18 de marzo de 2005, por el siguiente:

“Artículo 5.- Del plazo de ejecución de obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de infraestructura, incluido el equipamiento del área comunal, será de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado.”

Artículo 7.- Sustitúyase el artículo reenumerado 6 de la Ordenanza No. 3425, de 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, de 18 de marzo de 2005, por el siguiente:

“Artículo 6.- 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.”

Artículo 8.- Sustitúyase el artículo reenumerado 7 de la Ordenanza No. 3425, de 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, de 18 de marzo de 2005, por el siguiente:

“Artículo 7.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, y dirigentes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Cooperativa de Vivienda



ORDENANZA No. 0038

"Valles del Sur", 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 dirigentes de la Cooperativa.

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 9.- Sustitúyase el artículo reenumerado 8 de la Ordenanza No. 3425, de 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, de 18 de marzo de 2005, por el siguiente artículo:

"Artículo 8.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Quitumbe realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual el departamento de fiscalización y el departamento de obras públicas emitirán un informe técnico de manera semestral. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca."

Artículo 10.- En el artículo reenumerado 9 de la Ordenanza No. 3425, de 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, de 18 de marzo de 2005, agréguese dos incisos al tenor del siguiente texto:

"De persistir el incumplimiento, el Municipio podrá ejecutar las obras cuyo costo estará a cargo de todos los propietarios de los lotes, con un recargo adicional del treinta por ciento (30%).

Emitidos los informes correspondientes que establezcan la multa por el incumplimiento por la obras de urbanización, se notificarán a la Dirección Metropolitana Financiera para que emita el título del crédito respectivo y proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva."

Artículo 11.- Sustitúyase el artículo reenumerado 10 de la Ordenanza No. 3425, de 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, de 18 de marzo de 2005, por el siguiente:



ORDENANZA No. 0038

“Artículo 10.- De la protocolización e inscripción de la Ordenanza.- La Cooperativa de Vivienda “Valles del Sur”, a través de sus dirigentes, se compromete en el término de ciento ochenta (180) días, 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 12.- Sustitúyase el artículo reenumerado 11 de la Ordenanza No. 3425, de 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, de 18 de marzo de 2005, por el siguiente:

“Artículo 11.- De la entrega de escrituras individuales.- La Cooperativa de Vivienda “Valles del Sur”, a través de sus dirigentes, entregará las respectivas escrituras individuales a favor de los poseionarios conforme consta en el plano adjunto de la presente Ordenanza, en el plazo máximo de un (1) año contado a partir de la inscripción de la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los dirigentes en caso de incumplimiento.”

Artículo 13.- A continuación del artículo reenumerado 11 de la Ordenanza No. 3425, de 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, de 18 de marzo de 2005, agréguese los siguientes artículos:

“Artículo 12.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público; sin embargo, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado con 17 años de existencia y con un 40,08% de consolidación de viviendas, los anchos de vías y pasajes se aprueban de conformidad a los planos adjuntos a la presente Ordenanza.

Los anchos de vías y pasajes que se aprueban son las siguientes:

Calle “E9D-Catorce”:	variable de 9,93 m a 10,36 m
Calle “E9E”:	variable de 8,80 m a 9,19 m
Calle “E9H”:	variable de 8,98 m a 9,00 m
Calle “E9I”:	variable de 8,94 m a 9,00 m



ORDENANZA No. 0038

Calle "E9J":	variable de 9,00 m a 9,10 m
Calle "E9K":	variable de 8,85 m a 9,00 m
Calle "E9G":	variable de 9,42 m a 9,45 m
Pasaje "S48":	variable de 5,81 m a 6,00 m
Pasaje "s/n":	variable de 5,93 m a 6,11 m
Pasaje "s/n":	6,00 m.

Artículo 13.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie con relación a la zonificación asignada: 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 32, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 91, 92, 95, 109, 113, 128, 129, 130, 133, 134, 135, 136, 137, 141, 142, 143, 145, 148, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 238, 239, 240, 257, 258, 259, 260, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 323, 324, 325, 326 y 327.

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 costas 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.

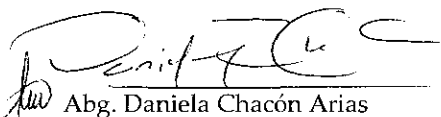
Artículo 15.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tú Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución 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, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.



ORDENANZA No. 0038

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 5 de febrero de 2015.


Abg. Daniela Chacón Arias

Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito


Dr. Mauricio Bustamante Holguín
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 29 de enero y 5 de febrero de 2015.- Quito, **12 FEB 2015**


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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,
12 FEB 2015

EJECÚTESE:


Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **12 FEB 2015**
.- Distrito Metropolitano de Quito, **12 FEB 2015**


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

DSCS