



ORDENANZA No. 0063

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 Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José de Cangahua Bajo" (Etapa I), cuenta con 40 años de asentamiento, 16 poseedores y 64 habitantes. Dicho barrio no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó 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 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 contiene la normativa tendiente a la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José de Cangahua Bajo" (Etapa I), 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. 0063

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2015-082, de 7 de mayo 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;

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*



ORDENANZA No. 0063

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, el artículo 486 del COOTAD 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 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, 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 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 21 de noviembre de 2014 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por: el Administrador Zonal, el



ORDENANZA No. 0063

Subprocurador, el Coordinador de Control y Gestión, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros, Delegado de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, El Coordinador de la Unidad Especial Regula Tu Barrio La Delicia, y los Responsables: Socio Organizativo, Legal y Técnico de la Unidad Especial Regula Tu Barrio La Delicia, aprobó el Informe Socio organizativo legal y técnico No. 001-UERB-AZCA-SOLT-2014, para el reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José de Cangahua Bajo" (Etapa I), a favor de sus copropietarios.

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) y x), y 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 QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ DE CANGAHUA BAJO" (ETAPA I), A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, dirigentes y de los copropietarios de los predios donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José de Cangahua Bajo" (Etapa I), ubicado en la parroquia El Condado, 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 de los dirigentes y copropietarios del predio.

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. El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José de Cangahua Bajo" (Etapa I) tiene una consolidación del 75% y 40 años de asentamiento.



ORDENANZA No. 0063

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	D3 (D203-80) / A31PQ
Lote mínimo:	200 m ²
Forma ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso principal:	(R3) Residencial alta densidad / Protección Ecológica / Áreas Naturales
Número de lotes:	16
Área útil de lotes:	3.651,63 m ²
Área de afectación vial en lotes:	483,89 m ²
Área faja de protección por BSQ de quebrada rellena con afectación vial en lotes:	202,28 m ²
Área de quebrada rellena con afectación vial en lotes:	163,24 m ²
Área bajo borde de talud en lotes:	51,51 m ²
Área faja de protección por talud en lotes:	389,03 m ²
Área faja de protección de quebrada en lotes:	85,83 m ²
Área de quebrada rellena en lotes:	26,28 m ²
Área bruta del terreno (área total):	5.053,69 m ²

El número total de lotes es de 16, signados del uno (1) al veinte (16), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente Ordenanza.

El lote No. 1 del macro lote No. 8 en su totalidad; y, el lote No. 2 del mismo macro lote, en un 90%, se encuentran afectados por la implantación de la Vía de Intención Perimetral de 36,6 m, de acuerdo a lo establecido en el Mapa PUOS V1 de Categorización y Dimensionamiento



ORDENANZA No. 0063

vial, y conforme se detalla en Oficio No. STHV-GT-001496, emitido por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda; en virtud de lo cual, en estos lotes no se deberá realizar ningún tipo de edificación o aumentar a las ya existentes, mientras esté vigente el mapa PUOS V1 de Categorización y Dimensionamiento Vial o el instrumento de planificación vigente a la fecha. Se aclara que estos lotes se encuentran parcialmente en área de relleno.

Los lotes Nos. 3 y 4 del macro lote No. 8, se encuentran parcialmente afectados por la implantación de la Vía de Intención Perimetral de 36,6 m, de acuerdo al Mapa PUOS V1 de Categorización y Dimensionamiento vial, según Oficio No. STHV-GT-001496, emitido por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda; en tal virtud, en estos lotes no se deberá realizar ningún tipo de edificación o aumentar a las ya existentes, mientras esté en vigencia el mapa PUOS V1 de Categorización y Dimensionamiento Vial o el instrumento de planificación vigente a la fecha.

El lote No. 3 del macro lote No. 8 adicionalmente de encontrarse afectado por la vía, se encuentra parcialmente en área de relleno de quebrada.

Los lotes Nos. 6, 7 y 8 del macro lote No. 8, se encuentran asentados parcialmente sobre la faja de protección por borde superior de quebrada rellena.

Los lotes Nos. 1, 2, 3, 7 y 8 del macro lote No. 8 se encuentra parcialmente en área de relleno, los mismos que se sujetaran a lo dispuesto en el artículo 417, literal d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Sin perjuicio de lo anterior, se aprueban por excepción, los siguientes lotes que no cumplen con el área mínima de acuerdo a la zonificación actual del sector, lotes Nos. 4, 5 y 6 del macro lote No. 8. De igual manera, se aprueban por excepción, los lotes que no cumplen con los frentes mínimos de acuerdo a la zonificación actual del sector, lotes Nos. 10, 11, 12, 14, 15 y 16 del macro lote No. 10; y, lote No. 6 del macro lote No. 8.

Las áreas que se encuentran bajo el borde de talud en los lotes Nos. 13, 15 y 16 del macro lote No. 10, también serán consideradas como áreas de faja de protección por talud.

Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.- A los lotes producto del fraccionamiento se les asigna la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea; lote mínimo: 200 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja: 80%, COS total: 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R3) Residencial alta densidad. Sin perjuicio de lo anterior, a los lotes Nos. 1, 2, 3, 4, 6, 7 y 8, se les asigna el uso principal: (PE) protección ecológica / áreas naturales; y, A31 (PQ).



ORDENANZA No. 0063

Artículo 4.- Diferencia de áreas.- Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una variación de área en los macro lotes a intervenirse, previo a la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza se deberá regularizar el área, de conformidad con lo establecido en la Disposición General Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012, de conformidad al siguiente detalle:

- **Macro lote No. 8: de propiedad de Angelita Mera.**

Área total del predio (lev. top.): 2.292,89 m²

Área total del predio (esc.): 2.605,21 m²

- **Macro lote No. 10: de propiedad de María Dolores Matavay.**

Área total del predio (lev. top.): 2.760,80 m²

Área total del predio (esc.): Observación: La Dirección Metropolitana de Catastro, en referencia al macro lote No. 10, deberá tomar en cuenta que en la escritura madre no consta extensión del lote, por lo que la misma se ha determinado mediante el levantamiento planialtimétrico realizado en el proceso de regularización del asentamiento, razón por la cual en este lote no se genera ni diferencia ni excedente de área.

Artículo 5.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- Los copropietarios del inmueble donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José de Cangahua Bajo" (Etapa I), se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la Resolución de diferencia 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.

Artículo 6.- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que 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.



ORDENANZA No. 0063

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 7.- 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 8.- Ampliaciones de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo en temas de protocolización e inscripción de ordenanzas serán resueltas directamente por la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio quien será competente para resolver estas solicitudes. En lo que respecta a las solicitudes de ampliación de plazo por temas de obras estas serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

Artículo 9.- Informe de riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José de Cangahua Bajo" (Etapa I) cumplirá obligatoriamente con las recomendaciones establecidas en el informe técnico No. 159-AT-DMGR-2013, emitido el 17 de noviembre de 2014.

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.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 4 de junio de 2015.


Dr. Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. 0063

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 21 de mayo y 4 de junio de 2015.- Quito, **10 JUN 2015**


Dr. Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

11 JUN 2015

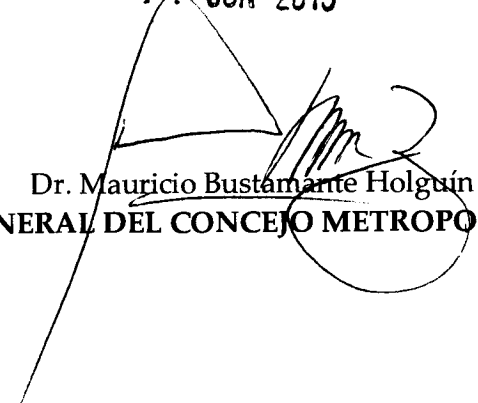
EJECÚTESE:


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 **11 JUN 2015**

.- Distrito Metropolitano de Quito, **11 JUN 2015**


Dr. Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS