



## ORDENANZA No. 0078

### 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 Promejoras del Barrio "San Cristóbal", cuenta con 23 años de asentamiento, 52 copropietarios, 56 lotes y 220 habitantes. Dicho barrio fue reconocido mediante Ordenanza No. 0005, sin embargo, debido a las especificaciones aprobadas en dicho acto no ha sido posible otorgar las escrituras individuales a sus poseedores, 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 Comité Promejoras del Barrio "San Cristóbal", a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.



0078

ORDENANZA No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2015-160, de 20 de julio 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"*



## ORDENANZA No. 0078

*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,** 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,** mediante Ordenanza Municipal No. 0005, sancionada el 8 de enero de 2011, se aprueba la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo a favor del Comité Promejoras del Barrio “San Cristóbal”, y otros copropietarios;



ORDENANZA No. 0073

- 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 25 de marzo de 2015 en la Administración Zonal Eloy Alfaro, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Eloy Alfaro; Dirección Zonal de Asesoría Jurídica; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Dirección de Gestión del Territorio Zona Eloy Alfaro; y, la Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 001-UERB-Q-SOLT-2015, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Cristóbal" 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 REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 0005, SANCIONADA EL 8 DE ENERO DE 2011, QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "SAN CRISTÓBAL", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

**Artículo 1.-** Agréguese al artículo 1 de la Ordenanza No. 0005, un inciso final al tenor del siguiente texto:

*"Por las condiciones de asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social."*

**Artículo 2.-** En el artículo 2 de la Ordenanza No. 0005, elimínese la frase "en los planos y en el cuadro de beneficiarios"; y, sustitúyanse las especificaciones técnicas correspondientes a "Área útil de lotes", en adelante, por el siguiente texto:



## ORDENANZA No. 0078

"Área útil de lotes:	10.726,46 m <sup>2</sup>
Área de vías y pasajes:	4.950,65 m <sup>2</sup>
Área verde y comunal:	660,31 m <sup>2</sup>
Faja protección de quebrada en lotes:	420,04 m <sup>2</sup>
Faja protección de quebrada (área verde adicional):	1.493,85 m <sup>2</sup>
Área bruta del terreno (lev. top.):	18.251,31 m <sup>2</sup>
Área total del terreno (escrt):	16.218,20 m <sup>2</sup> "

**Artículo 3.-** Sustitúyase el artículo 4 de la Ordenanza No. 0005, por el siguiente:

*"Artículo 4.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- Los copropietarios del predio que conforman el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Cristóbal", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes, un área total de 660,31 m<sup>2</sup> que corresponde al 6,16% del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:*

Área verde y comunal					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde	Norte:	Lote No. 5"	---	11,43 m.	660,31 m <sup>2</sup>
	Sur:	Lote No. 4	---	17,87 m.	
	Este:	Vía Existente 1	---	45,09 m.	
	Oeste:	Propiedad Particular 1	16,78 m.	46,19 m.	
		Propiedad Particular 2	4,27 m.		
Propiedad Particular 2		11,45 m.			
Propiedad Particular 2		13,69 m.			

Faja de protección de quebrada (área verde adicional)					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde adicional	Norte:	Vía existente 5	9,66 m.	58,56 m.	1.493,85 m <sup>2</sup>
		Lote No. 51	28,05 m.		
		Lote No. 50	16,15 m.		
		Vía existente 1	4,70 m.		
	Sur:	Quebrada "El Conde," en longitud desarrollada	---	60,38 m.	



ORDENANZA No. 0078

	<b>Este:</b>	<i>Propiedad particular Lote No. 51</i>	<i>45,01 m. 3,82 m.</i>	<i>48,83 m.</i>	
	<b>Oeste:</b>	<i>Terrenos de la AMAAP-Q Lote No. 50</i>	<i>41,50 m. 10,12 m.</i>	<i>51,62 m.</i>	

**Artículo 4.-** Elimínese el artículo 5 de la Ordenanza No. 0005.

**Artículo 5.-** Sustitúyase el artículo 6 de la Ordenanza No. 0005, por el siguiente:

*"Artículo 6.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, con 23 años de existencia y con un 52,73 % de consolidación de viviendas, por lo que los anchos de vías y pasajes se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.*

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

*Vía Existente 1: variable de 8,21 m a 9,44 m*

*Vía Existente 2: variable de 10,81 m a 11,33 m*

*Vía Existente 4: variable de 12,82 m a 13,00 m*

*Vía Existente 5: variable de 6,09 m a 6,18 m*

*Calle Principal: variable de 11,11 m a 11,35 m*

*Pasaje Existente 3: variable de 8,18 m a 8,42 m"*

**Artículo 6.-** Sustitúyase el artículo 7 de la Ordenanza No. 0005, por el siguiente:

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

*Calzadas: 30% Aceras: 30%*

*Bordillos: 30%"*

**Artículo 7.-** Sustitúyase el artículo 8 de la Ordenanza No. 0005, por el siguiente:

*"Artículo 8.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento comunal, es de seis años (6), de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios de los lotes que*



ORDENANZA No. 0078

conforman el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Cristóbal", plazo que se contará a partir de la sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los copropietarios de los lotes que conforman el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Cristóbal", pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley."

**Artículo 8.-** Elimínese el artículo 12 de la Ordenanza No. 0005.

**Artículo 9.-** Sustitúyase el artículo 14 de la Ordenanza No. 0005, por el siguiente:

*"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 produjeran 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 10.-** A continuación del artículo 14 de la Ordenanza No. 0005, incorpórense los siguientes artículos:

*"Artículo 15.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, con 23 años de existencia y con 52,73 % de consolidación, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie en relación a la zonificación asignada: 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 34, 37, 39, 45, 46, 47, 48 y 49."*

**Artículo 16.- Informe de la Secretaria General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los copropietarios del predio que se regulariza, deberán cumplir con las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 14-AT-DMGR-2015, de 9 de febrero de 2015, que establece que:

*"Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), las observaciones de calificación de riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar."*



ORDENANZA No. 0078

*“Para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición. Para las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe el estado actual de las construcciones y para que proponga un sistema de reforzamiento estructural en el caso de que alguna (s) vivienda (s) lo amerite (n).”*

*“Respecto al riesgo por inestabilidad de terrenos y movimientos en masa, al igual que para el riesgo sísmico, para ejecutar futuras construcciones, sus propietarios deberán contratar un estudio geológico- geotécnico que determine la capacidad portante admisible del suelo (carga máxima que puede soportar el suelo sin que su estabilidad sea amenazada), y el factor de seguridad del mismo.”*

*“Se tiene que coordinar con la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMMOP, para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad, y de los taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de las calles; y, con la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento – EPMAPS, para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario que evite la erosión del suelo, sobre todo en las zonas inclinadas (laderas).”*

**Artículo 17.- 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 18.- 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.”*

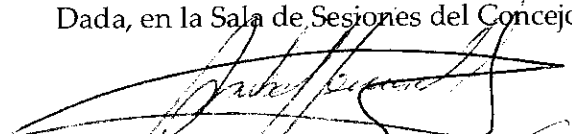
**Disposición Final.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

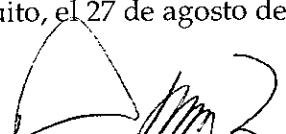




ORDENANZA No. **0078**

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 27 de agosto de 2015.

  
Ing. Anabel Hermosa Acosta  
Segunda Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

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

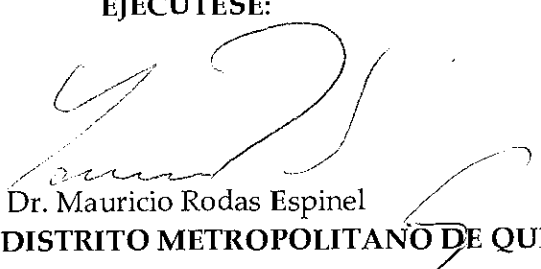
**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 13 y 27 de agosto de 2015.- Quito, **02 SEP 2015**

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

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO**.- Distrito Metropolitano de Quito,

**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 **02 SEP 2015**  
.- Distrito Metropolitano de Quito, **02 SEP 2015**

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

DSCS