



ORDENANZA No. 0107

### 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 "Tierra Mía" (Etapa 15 y 16), cuenta con 16 años de asentamiento, 61 lotes y 244 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 "Tierra Mía" (Etapa 15 y 16), 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. 0107

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2016-005, de 4 de enero de 2016, 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,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución manifiestan 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. (...) 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...)"*;
- 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,*



## ORDENANZA No. 0107

*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 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 20 de febrero de 2015, en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes funcionarios y dependencias: Fernando Morales Enríquez, Administrador Zonal Quitumbe (E); Abg. Iván Pacheco, Director de Asesoría Jurídica Administración Zonal Quitumbe; Arq. Alfonso Cevallos, Dirección de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Quitumbe; Arq. Víctor Hugo Aguilar, delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Iván Martínez, delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 004-UERB-Q-SOLT-2015, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras “Tierra Mía” (Etapa 15 y 16).

**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**



**ORDENANZA No.**

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 "TIERRA MÍA" (ETAPA 15 Y 16), A FAVOR DEL COMITÉ PRO-MEJORAS "TIERRA MÍA"**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los dirigentes del Comité Pro-Mejoras "Tierra Mía" (Etapa 15 y 16), ubicado en la parroquia Guamaní, 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 contratado por el barrio y de los dirigentes del Comité Pro-Mejoras "Tierra Mía" (Etapa 15 y 16).

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio, el cual forma parte integrante de esta ordenanza, siendo en el futuro indivisibles.

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

**Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-**

<b>Zonificación actual:</b>	A7 (A50002-1)
<b>Lote mínimo:</b>	50.000 m <sup>2</sup>
<b>Forma de ocupación del suelo:</b>	(A) Aislada
<b>Clasificación del suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano
<b>Uso principal:</b>	(PE) Protección Ecológica /Áreas Naturales
<b>Número de lotes:</b>	61
<b>Área útil de lotes:</b>	16.386,00 m <sup>2</sup>



ORDENANZA No. 0107

Área de vías y pasajes: 4.006,16 m<sup>2</sup>

Área comunal y equipamiento comunal: 2.941,35 m<sup>2</sup>

**Faja de protección de quebrada**

(Área municipal): 716,74 m<sup>2</sup>

**Áreas del predio Franja "15"**

Área de predio (lev. topog): 9.785,17 m<sup>2</sup>

Área total de predio (Escrit.): 13.300,00 m<sup>2</sup>

**Áreas del predio Franja "16"**

Área total de predio (lev. topog): 14.265,08 m<sup>2</sup>

Área total de predio (Escrit.): 13.300,00 m<sup>2</sup>

**Área total predios (15,16)**

Área total de predio (lev. topog): 24.050,25 m<sup>2</sup>

Área total de predio (Escrit.): 26.600,00 m<sup>2</sup> (total)

El número total de lotes es de 61, signados del uno (1) al sesenta y uno (61), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente Ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.-** A los lotes fraccionados se les asigna la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica; lote mínimo 200,00 m<sup>2</sup>; número de pisos: 3; COS planta baja: 80%, COS total: 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencial Mediana Densidad.

**Artículo 4.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie conforme el plano: 31, 32, 36, 37 y 55.

**Artículo 5.- Del área verde y área de equipamiento comunal.-** Los dirigentes del Comité Pro-Mejoras "Tierra Mía" (Etapa 15 y 16), en calidad de propietarios del predio transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de



ORDENANZA No. 0107

equipamiento comunal, un área total de 2.941,35m<sup>2</sup>, que corresponde al 17,95 % del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Área Verde

Área verde y comunal					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde	Norte:	Lote No. 61	8,86 m.	71,09 m	2.941,35 m <sup>2</sup>
		Escalinata "El Lirio"	6,00 m.		
		Lote No. 60	10,00 m.		
		Lote No. 59	10,00 m.		
		Lote No. 58	10,00 m.		
		Lote No. 57	10,00 m.		
		Lote No. 56	16,23 m.		
	Sur:	F.P.Q. (Área Verde Adicional ) en longitud desarrollada	---	71,42 m longitud desarrollada	
	Este:	Barrio "Tierra Mía" Franja 14	---	36,05 m	
	Oeste:	Barrio "Fuerza Popular"	---	44,65 m	

Área Municipal

Faja de protección de quebrada  
(área municipal)



ORDENANZA No. 0107

	Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde adicional	Norte: Área Verde en longitud desarrollada	---	71,42 m. longitud desarrollada	716,74 m <sup>2</sup>
	Sur: Borde Superior de Quebrada Cornejo en longitud desarrollada	---	71,93 m Longitud desarrollada	
	Este: Barrio "Tierra Mía" Franja 14	---	10,55 m	
	Oeste: Barrio "Fuerza Popular"	---	10,73 m	

**Artículo 6.- Excedentes o diferencias de áreas.-** Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una variación de área, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar la referida variación, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente.

**Artículo 7.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público; sin embargo, cuenta con 16 años de existencia y con un 36,07% de consolidación de viviendas, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Las calles y pasajes son los siguientes:

Calle "Camilo Orejuela": 12,00 m.

Calle "César Amable Viera": 12,00 m.

Calle "Las Rosas": 9,00 m.

Pasaje "La Gardenia": 6,00 m.

**Artículo 8.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado son las siguientes:



ORDENANZA No. 0107

Calzada:	100%	Aceras:	100%
Bordillos:	100%	Energía eléctrica:	100%
Alcantarillado:	100%	Agua potable:	100%

**Artículo 9.- Informe de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los dirigentes del Comité Pro-Mejoras "Tierra Mía" (Etapa 15 y 16), en calidad de propietario 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. 170-AT-DMGR-2014, de 31 de julio de 2014, que establece que:

- "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), sobre todo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes.."
- "Para las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar un especialista (Ing. Civil Estructuralista o estructural) para que evalúe el estado actual de las construcciones y para que se 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 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 que el factor de seguridad del mismo. Adicionalmente, en los casos en que se realizaron desbanques de terreno para construir una vivienda, cada propietario deberá contratar la construcción de un muro de contención en el talud, diseñado estructuralmente para que soporte cargas estáticas y dinámicas."
- "Se tiene que coordinar con 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 EPMAPS para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario que evite la erosión del suelo, sobre todo en zonas inclinadas (laderas)."

**Artículo 10.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, es de cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los dirigentes del Asentamiento





ORDENANZA No. 0107

Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "Tierra Mía" (Etapa 15 y 16), plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. Cuando las obras se ejecuten por autogestión de los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento, no se cancelará el valor por contribución especial de mejoras.

**Artículo 11.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Quitumbe realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de infraestructura pública del asentamiento 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 12.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del presente reconocimiento de asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "Tierra Mía" (Etapa 15 y 16), quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios de la presente Ordenanza, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de infraestructura pública del asentamiento.

**Artículo 13.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.-** El Comité Pro-Mejoras "Tierra Mía" (Etapa 15 y 16), se compromete a protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público, en el término de ciento ochenta (180) días a partir de la fecha de emisión de la resolución de diferencia o excedente de áreas, 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 14.- De la entrega de escrituras individuales.-** El Comité Pro-Mejoras "Tierra Mía" (Etapa 15 y 16), deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los poseionarios conforme consta en el plano adjunto a esta 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.

Se autoriza que en caso de producirse transferencias de dominio hasta la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, estas



ORDENANZA No. 0107

sean avalizadas con el correspondiente certificado de ventas conferido por el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, para que surtan los efectos legales pertinentes.

**Artículo 15.- 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 16.- 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.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 24 de marzo de 2016.

Abg. Daniela Chacón Arias

Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. María Elisa Holmes Roldós

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 11 de febrero y 24 de marzo de 2016.- Quito, 31 MAR. 2016

Abg. María Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. 0107

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

31 MAR. 2016

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 31 MAR. 2016  
.- Distrito Metropolitano de Quito,

31 MAR. 2016

Abg. María Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS



FE DE ERRATAS No. 0107

LA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, mediante Ordenanza No. 107, de 31 de marzo de 2016, adoptada en sesión de 24 de marzo del mismo año, reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "Tierra Mía" (Etapa 15 y 16), a favor del Comité Pro-Mejoras "Tierra Mía";
- Que,** en función de las reuniones mantenidas entre esta Secretaría General y la Unidad Especial Regula Tu Barrio, con relación a la revisión de las Ordenanzas de aprobación y reforma de asentamientos humanos de hecho y consolidados aprobados en segundo y definitivo debate en sesión de 24 de marzo de 2016, y sancionadas el 31 de marzo del mismo año, se determinó la existencia de un error de forma en algunas de las Ordenanzas en referencia, toda vez que en el segundo debate de las mismas, la concejala MSc. Soledad Benítez solicitó que en las especificaciones técnicas de estas Ordenanzas, se sustituya el texto "área verde adicional" por "área municipal", sin embargo, también es necesario modificar dicho texto en el detalle de las áreas verdes, así como en los linderos de las áreas verdes que se entregan a favor de la Municipalidad;
- Que,** la Resolución del Concejo Metropolitano No. C723 de 30 de septiembre de 2005, señala: *"Se faculta a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, previa autorización del señor (a) Presidente (a) de la respectiva comisión, a rectificar los errores de forma en los informes de las comisiones; así como también en las resoluciones y ordenanzas de cualquier índole, sin que pase al Concejo Metropolitano para su aprobación";*
- Que,** a fin de corregir el error deslizado, de conformidad con lo dispuesto en la norma antes referida, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, mediante oficio No. SG 0972 de 27 de abril de 2016, solicitó a la señora Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial, Sra. Ivone Von Lippke, autorice la emisión de la respectiva fe de erratas; y,
- Que,** mediante oficio No. 0204-IVL-CMQ-2015-J.A. de 28 de abril de 2016, recibido en esta Secretaría en la misma fecha, la señora Ivone Von Lippke, Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial, autorizó la emisión de la fe de erratas solicitada.



FE DE ERRATAS No. 0107

En virtud de las consideraciones expuestas y en ejercicio de la facultad que me otorga la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 723 de 30 de septiembre de 2005, se expide la siguiente

**FE DE ERRATAS**

Modifíquese el artículo 5 de la Ordenanza No. 107, de 31 de marzo de 2016, relacionado con el área verde y área de equipamiento comunal, sustituyendo toda referencia a "*área verde adicional*" por "*área municipal*".

Dada en el Distrito Metropolitano de Quito, a los 2 días del mes de mayo del año 2016.

Abg. María Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS