



ORDENANZA No. 0030

### 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 Pedrito", ubicado en el sur occidente del Distrito Metropolitano de Quito, en la parroquia Guamaní, cuenta con 7 años de asentamiento, 29 copropietarios y 116 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 Promejoras del Barrio "San Pedrito", 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. 0030

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. IC-O-2014-079, de 15 de septiembre de 2014, expedido por la Comisión de Uso de Suelo; e, IC-O-2014-138, de 27 de noviembre de 2014, 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,*



## ORDENANZA No. 0030

*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 legislativo del gobierno descentralizado autónomo municipal o metropolitano, se requiera regularizar barrios ubicados en su circunscripción territorial, el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, podrá, de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de partición administrativa (...);”*
- 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 9 de julio de 2014 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Quitumbe; 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. 011-UERB-Q-SOLT-2014, para la aprobación del



ORDENANZA No. 0030

Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "San Pedrito".

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; artículos: 84, literal c), 87, literales: a), v), x), 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; artículos: 2, numeral 1; 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, artículo 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 PROMEJORAS DEL BARRIO "SAN PEDRITO", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, y copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "San Pedrito", 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 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.

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

<b>Zonificación actual:</b>	D3 (D203-80) / C8 (C408-70)
<b>Lote mínimo:</b>	200 m <sup>2</sup> / 400 m <sup>2</sup>
<b>Forma de ocupación del suelo:</b>	(D) Sobre línea de fábrica / (C) Continua con retiro



ORDENANZA No. 0030

frontal

<b>Uso principal del suelo:</b>	(R2) Residencia Mediana Densidad / (M) Múltiple
<b>Número de lotes:</b>	29
<b>Área útil de lotes:</b>	5.602,93 m <sup>2</sup>
<b>Área de vías y pasajes:</b>	911,95 m <sup>2</sup>
<b>Área de afectación vial en lotes:</b>	2.894,17 m <sup>2</sup>
<b>Área bruta del terreno (área total):</b>	9.409,05 m <sup>2</sup>
<b>Área total de predio (lev. topog.):</b>	9.409,05 m <sup>2</sup>
<b>Área total de predio (escritura):</b>	10.000,00 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 29, signados del uno (1) al veintinueve (29), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente ordenanza.

El lote No. 29 de los planos aprobatorios es identificado dentro del proceso de regularización; sin embargo, no se le asignará uso por encontrarse afectado en su totalidad por el proyecto de Prolongación de la Av. Mariscal Sucre, conforme el detalle constante en los planos en referencia.

**Artículo 3.- Zonificación de los 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) Residencia Mediana Densidad.

**Artículo 4.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie: 2, 5, 7, 12, 13, 14, 17, 18, 20, 22, 23, 25, 26 y 27.

**Artículo 5.- 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 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.



ORDENANZA No. 0030

**Artículo 6.- Del área de afectación vial.-** Dentro del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "San Pedrito" se identifica el lote No. 29 como área de afectación vial, con una superficie de 2.894,17 m<sup>2</sup>, afectado por el proyecto de prolongación de la Av. Mariscal Sucre, de conformidad con el siguiente detalle:

**Área de Afectación Vial (Lote No. 29)**

**Área de Afectación Vial (Prolongación Av. Mariscal Sucre)**

**Superficie:** 2.894,17 m<sup>2</sup>

**Norte:** Calle "Coronel Pedro Concha" en 29,39 m.

**Sur:** Propiedad Particular (Continuación de la Franja) en 34,33 m.

**Este:** Propiedad Particular (Continuación de la Franja) en 88,53 m.

**Oeste:** Lote No. 17 en parte 13,36 m.

Lote No. 18 en parte 14,90 m.

Lote No. 21 en parte 12,53 m.

Lote No. 23 en parte 13,07 m.

Lote No. 25 en parte 14,01 m.

Lote No. 26 en parte 11,05 m.

Lote No. 27 en parte 11,40 m.

Total: 90,32 m.

**Artículo 7.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, cuenta con una consolidación del 96,43% y 7 años de existencia, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano que se aprueba.

Los anchos de vías que se aprueban son las siguientes:

Prolongación de la Av. Mariscal Sucre

(respetando la faja asignada para esta vía 50 m): 34,33 m.



ORDENANZA No. **0030**

Calle "Coronel Pedro Concha":	14,26 m.
Calle "D":	10,00 m.
Pasaje "C":	6,00m.

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

Calzadas:	100%
Aceras:	100%
Energía Eléctrica:	100%

Adicionalmente, y conforme lo establece el informe de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad se deberán tomar en cuenta las siguientes recomendaciones:

- Mejorar el drenaje de los taludes para evitar su saturación y consecuentemente desestabilización;
- Estabilización de terrenos cuando se realicen desbanques, estos deben tener asesoramiento técnico, para reducir el riesgo a probables desplomes y derrumbes, y los daños que estos pueden provocar, mediante construcción de muros de contención y/o terráceos acorde al relieve del terreno; y, mantener el talud con la cobertura vegetal para evitar procesos erosivos y saturación de suelo, a fin de dar cumplimiento a la normativa metropolitana vigente;
- Todos los taludes cuya altura sea menor a 3 metros y no requieran muros de contención, deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad;
- En vista de la ocurrencia de anegaciones en el sector, se debe realizar el debido cuidado y mantenimiento de sumideros y espacios públicos, pues se observa la presencia de basura, misma que puede traer problemas al sector; y,
- Debido al problema que se suscita por los desbanques y muros que se han construido junto a las vías, una vez terminado el trámite de regularización deberá solicitarse a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) la compatibilidad de implementación de sistemas de drenajes pluviales y



## ORDENANZA No. 0030

de escurrimiento superficial adecuados para evitar saturación del suelo y disminuir eventos adversos.

**Artículo 9.- 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 tres (3) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "San Pedrito", plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras los copropietarios del predio fraccionado pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

**Artículo 10.- 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 se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 11.- De la multa por retraso en la ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Comité Promejoras del Barrio "San Pedrito", pagarán a la Municipalidad en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas.

De persistir el incumplimiento, el Municipio podrá ejecutar las obras, cuyo costo estará a cargo de todos los propietarios de los lotes, además de un recargo del 30%.

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

**Artículo 12.- 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.

En caso de existir algún gravamen que pese sobre el inmueble, este se individualizará al momento de ejecutarse el fraccionamiento.

**Artículo 13.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.-** Los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado





ORDENANZA No. 0030

Comité Promejoras del Barrio "San Pedrito", se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de excedentes y/o diferencias de áreas 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.

La inscripción de la presente ordenanza servirá como título de dominio de los beneficiarios para efectos del perfeccionamiento de la transferencia de áreas verdes, en caso de que existan.

**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 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 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 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 Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.



ORDENANZA No. **0030**

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 15 de enero 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 8 y 15 de enero de 2015.- Quito, **22 ENE 2015**

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

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,  
**22 ENE 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 **22 ENE 2015**  
.- Distrito Metropolitano de Quito, **22 ENE 2015**

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