



ORDENANZA No. 0080

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 "Sultana de los Andes", cuenta con 19 años de asentamiento, 65 lotes, 65 poseedores y 260 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 "Sultana de los Andes", 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. 0080

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2015-162, 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 municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y*



ORDENANZA No. 0080

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 25 de marzo de 2015 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes órganos y dependencias:



ORDENANZA No. 0080

Administración Zonal Quitumbe; 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 Zonal Quitumbe; y, la Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 006-UERB-Q-SOLT-2015, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "Sultana de los Andes" 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 PROMEJORAS DEL BARRIO "SULTANA DE LOS ANDES", 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 "Sultana de los Andes", 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.-

Zonificación actual: D3 (D203-80)



ORDENANZA No. 0080

Lote mínimo:	200 m ²
Forma de ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica
Uso principal del suelo:	(AR) Agrícola Residencial
Número de lotes:	65
Área útil de lotes:	12.755,55 m ²
Área de vías y pasajes:	4.914,20 m ²
Área verde y comunal:	2.584,85 m ²
Área total de predio (lev. topog.):	20.254,60 m ²
Área total de predio (escritura):	20.000,00 m ²

El número total de lotes es de 65, signados del uno (1) al sesenta y cinco (65), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

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 200,00 m²; número de pisos: 3; COS planta baja: 80 %, COS total: 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (AR) Agrícola Residencial.

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 con relación a la zonificación asignada: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61 y 65.

Artículo 5.- Excedentes y/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.

Artículo 6.- Del área verde y comunal.- Los copropietarios del inmueble donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "Sultana de los Andes", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito,



ORDENANZA No. 0080

como contribución de área verde, un área total de 2.584,85 m², equivalente al 12,76 % del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Área verde y comunal					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde	Norte:	Calle 3 Lote No. 25	84,53 m. 21,03 m.	105,56 m.	2.584,85 m ²
	Sur:	Propiedad Sr. Juan Elías Chacón	---	107,86 m.	
	Este:	Propiedad del Sr. Manuel Chicaiza	---	25,77 m.	
	Oeste:	Calle Pública 2 Calle 3	24,65 m. 10,83 m.	35,48 m.	

Artículo 7.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público; y, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho con 19 años de existencia y un 76,92% de consolidación de viviendas, 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:

Calle Pública 1:	10,60 m	Calle Pública 2:	10,60 m
Calle "1":	10,60 m	Calle "2":	10,60 m
Calle "3":	10,60 m	Pasaje "1":	6,00 m
Pasaje "2":	6,00 m	Pasaje "3":	6,00 m
Pasaje "4":	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. 0080

Calzadas:	100%	Aceras:	100%
Bordillos:	100%	Alcantarillado:	100%
Energía eléctrica:	50%		

Artículo 9.- Informe de la Secretaría 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 informe No.12- AT-DMGR-2015, de 6 de febrero de 2015, que se detallan a continuación:

- Incluir en el Informe de Regularización Metropolitana – IRM, las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros u 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.
- En las futuras edificaciones deberán tomarse en cuenta las consideraciones que establece la Ordenanza Metropolitana No. 432 (artículos 117 y 122), considerando lo previsto en esta ordenanza se debe realizar para cada construcción un estudio de mecánica de suelos que determine la capacidad portante del mismo para la construcción de edificaciones.
- 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 lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición. 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).
- El margen del ramal de la quebrada que limitan hacia el sur deberá a futuro ser consideradas para área de recreación con la autorización respectiva por el organismo competente.
- Considerar de manera primordial el acceso vial al ingreso del sector y 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



ORDENANZA No. 0080

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 zonas inclinadas (laderas), ya que la tierra y el polvo complicarán la salud de las personas que allí se desenvuelven.

- Solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento - EPMAPS, la implementación de sistemas de drenajes pluviales y de escurrimiento superficial adecuados para evitar la saturación del suelo e inundaciones.
- 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 el factor de seguridad del mismo.

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 cinco (5) 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 “Sultana de los Andes”, 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 11.- 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 12.- 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 denominado Comité Promejoras del Barrio “Sultana de los Andes”, 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%.



ORDENANZA No. 0080

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 13.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del presente reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "Sultana de los Andes", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y 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 14.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- Los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "Sultana de los Andes", 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 15.- 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 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.



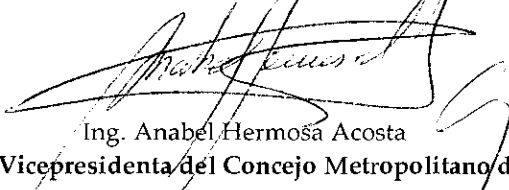
ORDENANZA No. 0080

Artículo 16.- 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 17.- 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 27 de agosto de 2015.


Ing. Anabel Hermoza Acosta

Segunda Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito


Dr. Mauricio Bustamante Holguin

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 Holguin

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



ORDENANZA No. 0080

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