



## ORDENANZA No. 192-2024-AHHC

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

#### CONSIDERANDO:

- Que** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador 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 artículo 266 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”*;
- Que** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”*;



## ORDENANZA No. 192-2024-AHHC

- Que** el literal d) del artículo 57 del COOTAD, señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”;*
- Que** el literal a) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;*
- 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: *“En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. 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 de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la



## ORDENANZA No. 192-2024-AHHC

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 Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 disposición derogatoria establecida en la Ordenanza Metropolitana 001, sancionada el 7 de mayo de 2019, que emitió el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, ordenó lo siguiente: *“(...) Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas (...).”*;
- Que** la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001 - 2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, en su Disposición Final dispone: *“(...) La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente”*;
- Que** la Ordenanza Metropolitana No. 044 - 2022, sancionada el 02 de noviembre de 2022, en su Disposición General Cuarta establece: *“(...) Los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados previo la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, seguirán los procedimientos establecidos para su aprobación, en el momento que hayan cumplido los requisitos para ser admitidos a trámite.”*;
- Que** el Libro IV.7., Título II de la Ordenanza No. 037-2022, sancionada el 16 de agosto de 2022, que codificó el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, (en



## ORDENANZA No. 192-2024-AHHC

adelante ordenanza 037 - 2022), establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;

- Que** el artículo 3716, de la Ordenanza No. 037-2022, sancionada el 16 de agosto de 2022, establece que, con la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado dará lugar a la exoneración referentes a la contribución de áreas verdes;
- Que** el artículo 3728 de la Ordenanza No. 037-2022, sancionada el 16 de agosto de 2022 establece: *“Ordenamiento territorial. - La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de acuerdo a criterios técnicos, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Metropolitano podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y, de ser posible, deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial.”*;
- Que** el artículo 3730 de la Ordenanza No. 037-2022, sancionada el 16 de agosto de 2022 en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes dispone: *“(…) El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social (…)”*;
- Que** la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que** el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010, la Unidad Especial “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



## ORDENANZA No. 192-2024-AHHC

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;

**Que** mediante Oficio No. GADDMQ-PM-2023-4276-M, de 22 de noviembre de 2023, la Abg. Ana Sofía Reyna Gallegos, Subprocuradora de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo, remite el Informe Jurídico No Vinculante Nro. 005-2023 del proyecto de *“Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza No. 3624 que rige a la Urbanización de Interés Social del Desarrollo Progresivo del Comité Promejoras del Barrio Oasis del Sur, ubicada en la Parroquia La Ecuatoriana”*; el mismo que en la parte pertinente señala: *“(…) V. PRONUNCIAMIENTO 5.1. Con base en los fundamentos expuestos, la Procuraduría Metropolitana concluye que de acuerdo con lo manifestado en la letra a) del artículo 87 del COOTAD, en concordancia los artículos 67.48, 67.49 y 67.50 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, le corresponde al Concejo Metropolitano de Quito debatir la “ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA NO. 3624 QUE RIGE A LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DEL DESARROLLO PROGRESIVO DEL COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO OASIS DEL SUR, UBICADA EN LA PARROQUIA LA ECUATORIANA”. 5.2. De igual manera, en función de la propuesta normativa remitida se concluye que ésta se encuentra dentro del régimen de competencias del Distrito Metropolitano, y observa las disposiciones previstas en el ordenamiento jurídico para lo cual, esta Procuraduría emite viabilidad jurídica no vinculante, y lo remite para continuar con el procedimiento parlamentario previsto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía Descentralización y en los artículos 67.57 y siguientes del Código Municipal.”*;

**Que** mediante Informe No. Socio Organizativo, Legal y Técnico No. INFORME-CQE-UERB-2024 -001 de 29 de abril de 2024, suscrito por el equipo de la Unidad Especial *“Regula tu Barrio”*, Quitumbe- Eloy Alfaro, concluye *“se emite criterio legal, técnico y socio organizativo FAVORABLE para continuar con el proceso de “ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA METROPOLITANA 3624, SANCIONADA EL 17 DE MARZO DE 2006, QUE RECONOCIÓ Y APROBÓ EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO NO. 604664, 5058652, 5057459 SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA LA*



## ORDENANZA No. 192-2024-AHHC

*URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO DEL COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "OASIS DE SUR";*

**Que** mediante Oficio Nro. GADDMQ-RPDMQ-DC-2024-2712-OF, de 30 de abril de 2024 suscrito por el Director de Certificaciones del Registro de la Propiedad, adjunta el Informe Oficial de 29 de abril de 2024, donde establece "*Una vez revisados los índices registrales y las anotaciones al margen no se encuentran de dominio de los lotes números: 2-5-7-10-12-13-15-21-22-23-27-29-30-33-34-41-42-46-48-52-53-54-55-57-60-67-68-70-73-74-79-83-84-86-90-92-94-95-96-99-100-101-103-104-105-108-110-112 y 116.*", adicionalmente "*Se hace constar que existen transferencias de dominio de los siguientes lotes: (...)*";

**Que** mediante Informe de Comisión No. IC-O-CUS-2024-005, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el 08 de julio 2024, emitió dictamen favorable para primer debate, para conocimiento del proyecto de ordenanza ante el Concejo Metropolitano de Quito;

**Que** la Comisión de Ordenamiento Territorial, el 30 de septiembre 2024, emitió el informe de Segundo Debate No. IC-O-CUS-2024-015, para conocimiento del proyecto de ordenanza ante el Concejo Metropolitano de Quito; y,

**En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, expide la siguiente:**

**ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA METROPOLITANA 3624, SANCIONADA EL 17 DE MARZO DE 2006, QUE RECONOCIÓ Y RIGE A LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO DEL COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "OASIS DEL SUR", UBICADA EN LA PARROQUIA LA ECUATORIANA.**



## ORDENANZA No. 192-2024-AHHC

**Artículo 1.- Objeto.** - La presente Ordenanza tiene por objeto reformar la Ordenanza Metropolitana 3624, sancionada el 17 de marzo de 2006, que reconoció y rige a la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Comité Promejoras del Barrio “Oasis de Sur”, ubicado en la parroquia La Ecuatoriana, antes Chillogallo, a favor de sus copropietarios.

**Artículo 2.-** Sustitúyase el artículo 10 de la Ordenanza Metropolitana 3624, sancionada el 17 de marzo de 2006, por lo siguiente:

*“Artículo 10.- 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 sin ninguna otra solemnidad 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.”.*

### Disposiciones Generales

**Primera.** - Todos los anexos adjuntos al proyecto de regularización son documentos habilitantes de esta Ordenanza.

**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 ciudad Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, al veintinueve del mes de octubre del año dos mil veinticuatro.



**ORDENANZA No. 192-2024-AHHC**

Dra. Libia Rivas Ordóñez  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, correspondientes a las sesiones: No. 82 ordinaria de 3 de septiembre de 2024 (primer debate); y, No. 092 ordinaria de 29 de octubre de 2024 (segundo debate).

Dra. Libia Rivas Ordóñez  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, 29 de octubre de 2024.

**EJECÚTESE:**

Magíster María Fernanda Racines  
**ALCALDESA SUBROGANTE DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO**





**ORDENANZA No. 192-2024-AHHC**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por la magíster María Fernanda Racines, Alcaldesa Subrogante del Distrito Metropolitano de Quito, el 29 de octubre de 2024.

**Lo certifico.** - Distrito Metropolitano de Quito, 29 de octubre de 2024.

Dra. Libia Rivas Ordóñez  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**