



ORDENANZA No. 0104

### 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 del barrio "La Dolorosa Alta" (Franja 20-21), cuenta con 10 años de asentamiento, 43 lotes y 43 socios. 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 del barrio "La Dolorosa Alta" (Franja 20-21), 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. 0104

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2016-001, 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. 0104

*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,** 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 27 de abril de 2015 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes funcionarios y dependencias: Julio Cesar Añasco, Administrador Zonal Quitumbe; Lcdo. Pablo Melo O., Coordinador UERB-Q; Arq. Iván Martínez, Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Víctor Hugo Aguilar, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos Arq. Alfonso Cevallos, Dirección de Gestión del Territorio Zonal Quitumbe; Abg. Iván Pacheco Millán, Dirección Asesoría Jurídica Zonal Quitumbe;



ORDENANZA No. 0104

Arq. Miguel Hidalgo, Responsable Técnico; Dr. Manuel Armijos, Responsable Legal; Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio-Organizativo, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Quitumbe, emitió el informe No. 007-UERB-Q-SOLT-2015, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "La Dolorosa Alta"( Franja 20 y 21).

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 PRO- MEJORAS DEL BARRIO LA DOLOROSA ALTA" (FRANJA 20 - 21), A FAVOR DEL COMITÉ PRO- MEJORAS DEL BARRIO "LA DOLOROSA ALTA"**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, y dirigentes del Comité Pro-Mejoras del Barrio "La Dolorosa Alta" (Franja 20-21), 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 dirigentes del Comité Pro -Mejoras del Barrio "La Dolorosa Alta" (Franja 20-21).

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:** A7(A50002-1)

**Lote mínimo:** 50.000 m<sup>2</sup>



## ORDENANZA No. 0104

Forma de ocupación del suelo:	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(PE) Protección ecológica / Áreas Naturales
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural
Número de lotes:	43
Área útil de lotes:	19.011,33 m <sup>2</sup>
Área de vías y pasajes:	5.365,01 m <sup>2</sup>
Área verde y comunal:	1.555,23 m <sup>2</sup>
Faja protección quebrada (área municipal):	1.366,91 m <sup>2</sup>
Área del terreno (lote No. 20):	13.804,20 m <sup>2</sup>
Área total de predio (Escrit.):	13.300,00 m <sup>2</sup>
Área de predio (Escrit.):	13.300,00 m <sup>2</sup>
Área del terreno (lote No. 21):	13.494,28 m <sup>2</sup>
Área de predio (Escrit.):	11.300,00 m <sup>2</sup>
Área bruta del terreno (Lev. Top.):	27.298,48 m <sup>2</sup>
Área total de predio (Escrit.):	24.600,00 m <sup>2</sup>

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados cambiarán su zonificación por la siguiente: 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: (SRU) Suelo Rural; Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad.

**Artículo 4.- 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 normativa nacional y metropolitana vigente.



ORDENANZA N<sup>o</sup>. 0104

**Artículo 5.- Del área verde.-** El Comité Pro-Mejoras del Barrio "La Dolorosa Alta" (Franja 20-21), propietario del inmueble donde se encuentra el asentamiento, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes, un área total de 1.555,23 m<sup>2</sup> que corresponde al 8,18% del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Área verde y comunal					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área Verde	Norte:	Calle "El Lirio"	52.60 m.	83.08 m.	1.555,23 m <sup>2</sup>
		Calle "Jazmín"	6.00 m.		
		Lote No. 43	24.48 m.		
	Sur:	Faja de protección de Quebrada	19.79 m.	87.82 m.	
			14.25 m.		
			8.01 m.		
			20.32 m.		
	Este:	Propiedad del Barrio Fuerza Popular	25.45 m.	34.82 m.	
			27.73 m.		
	Este:	Calle "Jazmín"	7.09 m	16.66 m.	
Propiedad del Barrio Dolorosa Alta (franja 22)			-----		



ORDENANZA No. 0104

Área Municipal					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área protección borde quebrada (área municipal)	Norte:	Área Verde	19.79 m.	87.82 m.	1.366,91 m <sup>2</sup>
			14.25 m.		
			8.01 m.		
			20.32 m.		
			25.45 m.		
	Sur:	Quebrada Comejo	14.91 m.	92.57 m.	
			20.66 m.		
			11.13 m.		
			10.95 m.		
	Este:	Propiedad del Barrio Fuerza Popular	-----	17.69 m.	
-----					
Oeste:	Propiedad del Barrio Dolorosa Alta (franja 22)	-----	16.33 m.		

**Artículo 6.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento con 10 años de existencia, con 48,84% de consolidación de viviendas, se aprueban los siguientes anchos de vías y pasajes.

Calle "El Lirio": 10.00 m      Calle "Camilo Orejuela": 12.00 m

Calle "César Amable Viera": 12.00 m      Calle "Jazmín": 10.00 m



## ORDENANZA No.. 0104

Pasaje "El Clavel": 6.00 m

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

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

**Artículo 8.- Informe de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los dirigentes del predio que se regulariza, deberán cumplir con las recomendaciones que se encuentra determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos informe No.143-AT-DMGR-2014, de 29 de septiembre de 2014, 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."
- "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 evalué 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)."
- "Dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza 0432, en su artículo 117, literal c, respecto a Áreas de protección de quebradas que establece: "En quebradas de 10 hasta 60 grados , el área de protección será de 10 a 15 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior certificado por el organismo administrativo responsable de catastro metropolitano". Y las márgenes de las quebradas que limitan la franja hacia el sur deberán a futuro ser consideradas para uso de reforestación con plantas nativas con la autorización respectiva y trabajos técnicos supervisados por el organismo competente."



ORDENANZA No. 0104

- “Considerar la calificación del Riesgo y para los predios de las manzanas 3 y 4. 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)

**Artículo 9.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras del Asentamiento, incluido el equipamiento del área comunal, es de cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los dirigentes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “La Dolorosa Alta” (Franja 20-21), 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 10.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Quitumbe se responsabiliza del 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 11.- 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, 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 urbanización.

**Artículo 12.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.-** El Comité Pro Mejoras del Barrio “La Dolorosa Alta” (Franja 20-21), a través de sus dirigentes se compromete a protocolizar en el término de ciento ochenta (180) días, la presente ordenanza 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, 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.



## ORDENANZA No. 0104

**Artículo 13.- De la entrega de escrituras individuales.-** Comité Pro Mejoras del Barrio "La Dolorosa Alta" (Franja 20-21), a través de sus dirigentes deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los posesionarios conforme consta en el plano adjunto a esta Ordenanza, en el plazo máximo de un 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 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 14.- 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 15.- 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



ORDENANZA No. 0104

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

**31 MAR. 2016**

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 **31 MAR. 2016**  
.- Distrito Metropolitano de Quito, **31 MAR. 2016**

Abg. María Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS