



ORDENANZA No. 0111

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.

La Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio Tránsito Alto, ubicado en la parroquia Chillogallo, cuenta con 7 años de asentamiento y 168 habitantes. Dicha urbanización fue reconocida mediante Ordenanza No. 0055, de 5 de mayo de 2011; sin embargo, debido a las especificaciones aprobadas en dicho acto no ha sido posible otorgar las escrituras individuales a sus poseedores, por lo cual la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a reformar dicha Ordenanza, 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 Reformativa contiene la normativa tendiente a la regularización de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio Tránsito Alto, 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. 0111

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2016-009, 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, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y controlar."*



ORDENANZA No. 0111

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 21 de agosto de 2015, en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los representantes de los siguientes órganos y dependencias: Dr. Julio Cesar Añasco, Administrador Zonal Quitumbe; Lcdo. Pablo Melo, Coordinador UERB-Q; Ing. Luis Jácome, delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Sr. Miguel Bosquez, delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, delegado de la Secretaría de Gestión de Riesgos; Arq. Alfonso Cevallos, Dirección de Gestión del Territorio Zonal Quitumbe, Dr. Patricio Endara, Dirección de Asesoría Jurídica Zonal Quitumbe; Arq. Miguel Hidalgo, Responsable Técnico; Dr. Manuel Armijos, Responsable Legal; Lcda. Gianyna Rosero,



ORDENANZA No. 0111

Responsable Socio- Organizativo, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 012-UERB-Q-SOLT-2015, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-mejoras "Tránsito Alto"..

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 REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 0055, SANCIONADA EL 5 DE MAYO DE 2011, QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DE INTERES SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO DEL BARRIO TRÁNSITO ALTO, A FAVOR DEL COMITÉ PRO-MEJORAS "TRÁNSITO ALTO"

Artículo 1.- En el artículo 1 de la Ordenanza No. 0055, de 5 de mayo de 2011, agréguese un inciso final, al tenor del siguiente texto:

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

Artículo 2.- En el artículo 2 de la Ordenanza No. 0055, de 5 de mayo de 2011, elimínese el texto "en los planos y en el cuadro de beneficiarios"; y, sustitúyanse las especificaciones técnicas, a partir del "Área útil de lotes" en adelante, por el siguiente texto:

"Área útil de lotes: 9.371,61 m².

Área de vías y pasajes: 2.060,08 m².

Áreas verdes y comunales: 1.790,89 m².

Área de protección de talud en lotes: 755,58 m².

Faja protección de talud (área municipal): 384,43 m².

Área bruta del terreno (lev. top.): 14.362,59 m².

Área total del terreno (escrt): 13.000,00 m²."



ORDENANZA No. 0111

Artículo 3.- En el artículo 3 de la Ordenanza No. 0055, de 5 de mayo de 2011, elimínese el inciso segundo.

Artículo 4.- En el artículo 4 de la Ordenanza No. 0055, de 5 de mayo de 2011, elimínese el párrafo constante a continuación de las especificaciones técnicas del área verde 3; y, sustitúyase el texto del primer inciso y de las especificaciones de las áreas verdes, por el siguiente:

“Artículo 4.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- El Comité Pro-mejoras “Tránsito Alto” transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes, un área total de 1.790,89 m², que corresponde al 19,11 % del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Área Verde 1

Superficie:	1.181, 17 m ²	
Lindero Norte:	Avenida “Nueva Occidental”	35,32 m.
Lindero Sur:	Área de Protección de Talud # 1	42,12 m. LD
Lindero Este:	En parte con Lote No. 30, en 21, 37m; en otra parte con Curva de Retorno de la Calle “Ca S34D en 11,66m”; y, en otra parte con lote No. 38” en 0,59m.	
	Longitud total norte:	33,62 m.
Lindero Oeste:	Con lote No. 39	29,38 m.

Área Verde 2

Superficie:	462,33 m ²	
Lindero Norte:	Avenida “Nueva Occidental”	42,95 m.
Lindero Sur:	Área de Protección de Talud # 2	51,21 m. LD.
Lindero Este:	Con lote No. 42	22,74 m.



ORDENANZA No. 0111

Lindero Oeste: Con Propiedad Particular 3,37 m.

Área Verde 3

Superficie: 147,39 m²

Lindero Norte: Con la Calle "Ca S34D" 20,98 m.

Lindero Sur: Área de Protección de Talud # 3 23,72 m. LD.

Lindero Este: Con lote No. 21 12,73 m.

Lindero Oeste: Intersección entre la Calle "Ca S34D"
y la Faja de Protección de Talud #3 0,00 m.

Área Verde Adicional 1

Superficie: 130,50 m²

Lindero Norte: Área Verde 1 42,12 m. LD

Lindero Sur: Propiedad Particular 45,32 m. LD

Lindero Este: Con lote No. 38 6,45 m.

Lindero Oeste: Con lote No. 39 3,01 m.

Área Verde Adicional 2

Superficie: 157,33 m²

Lindero Norte: Área Verde 2 51,21 m. LD

Lindero Sur: Propiedad Particular 53,29 m. LD

Lindero Este: Con lote No. 42 3,32 m.

Lindero Oeste: Propiedad Particular 3,30 m.

Área Verde Adicional 3

Superficie: 79,91 m²



ORDENANZA No. 0111

<i>Lindero Norte:</i>	<i>Área Verde 3</i>	<i>23,72 m. LD</i>
<i>Lindero Sur:</i>	<i>Propiedad Particular</i>	<i>28,40 m. LD</i>
<i>Lindero Este:</i>	<i>Con lote No. 21</i>	<i>3,24 m.</i>
<i>Lindero Oeste:</i>	<i>En parte con la calle "Ca S34D"</i> <i>en 3,32m; y, en otra parte con</i> <i>Faja de Protección de Talud #4 1,14 m.</i>	
	<i>Longitud total oeste:</i>	<i>4,46 m</i>

Área Verde Adicional 4

<i>Superficie:</i>	<i>16,69 m²</i>	
<i>Lindero Norte:</i>	<i>Calle "Ca S34D"</i>	<i>14,45 m.</i>
<i>Lindero Sur:</i>	<i>Propiedad Particular</i>	<i>17,32 m. LD</i>
<i>Lindero Este:</i>	<i>Faja de Protección de Talud #3</i>	<i>1,14 m.</i>
<i>Lindero Oeste:</i>	<i>Lote No. 31</i>	<i>6,02 m"</i>

Artículo 5.- Elimínese el artículo 5 de la Ordenanza No. 0055, de 5 de mayo de 2011.

Artículo 6.- Sustitúyase el artículo 6 de la Ordenanza No. 0055, de 5 de mayo de 2011, por el siguiente:

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 humano de hecho y consolidado de 7 años de existencia, con un 40,48% de consolidación de viviendas, se aprueban los siguientes anchos de vías y pasajes.

Calle "Ca S34D": variable de 7,96 m a 8,05 m.

Pasaje "Ca Oe 12B" 6,00 m.

Artículo 7.- Sustitúyase el artículo 7 de la Ordenanza No. 0055, de 5 de mayo de 2011, por el siguiente:



ORDENANZA No. 0111

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

<i>Calzadas:</i>	<i>100%</i>	<i>Aceras:</i>	<i>10%</i>
<i>Alcantarillado:</i>	<i>40,47%</i>	<i>Energía eléctrica:</i>	<i>23,8%</i>
<i>Muro de contención:</i>	<i>100%</i>		

Artículo 8.- Sustitúyase el artículo 8 de la Ordenanza No. 0055, de 5 de mayo de 2011, por el siguiente:

“Artículo 8.- Del plazo de la ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento comunal, es de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los socios de los lotes que conforman el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado El Comité Pro-mejoras “Tránsito Alto”, plazo que se contará a partir de la 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 9.- Elimínese el artículo 12 de la Ordenanza No. 0055, de 5 de mayo de 2011.

Artículo 10.- A continuación del artículo 15 de la Ordenanza No. 0055, de 5 de mayo de 2011, agréguese los siguientes artículos:

Artículo 16.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- Los dirigentes de El Comité Pro-mejoras “Tránsito Alto”, 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.

Artículo 17.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban los siguientes lotes por excepción: 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13 y 31.

Artículo 18.- 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



ORDENANZA No. 0111

inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar el área, de conformidad con la normativa nacional y metropolitana vigente.

Artículo 19.- Informe técnico de evaluación de riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los socios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado El Comité Pro-mejoras "Tránsito Alto", deberán cumplir con las recomendaciones que se encuentra determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos informe No. 0128- AT-DMGR-2013, aprobado el 28 de octubre de 2013, que establece que:

- "El asentamiento del barrio "Transito Alto", se encuentra en terrenos caracterizados como: Baja, Moderada, y Alta amenaza por fenómenos de inestabilidad de terrenos".
- "En los terrenos considerados de Susceptibilidad Media a Fenómenos de Inestabilidad de Terrenos, se puede construir pero siempre respetando la "Ordenanza Municipal Vigente" y dependiendo de la carga de la estructura se deberá exigir un estudio de capacidad portante de los suelos".
- "No se debe permitir la construcción de viviendas sin los permisos respectivos de acuerdo a la "Ordenanza Actual Vigente".
- "Dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza 0172 en su artículo 117, literal c, respecto a Área de Protección de Quebradas, establece que: "En quebradas con pendientes desde 10 hasta 60 grados el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior certificado por el organismo administrativo responsable de catastro metropolitano".
- "Se puede regularizar todo el barrio Transito Alto, siempre y cuando para el proceso de regularización de las viviendas, se desaloje todo el material que fue depositado sobre el terreno y las construcciones se las realice sobre terrenos firmes y los taludes que se ubican al sur y oeste, sean protegidos con muros construidos estructuralmente".

Artículo 20.- 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.



ORDENANZA No.

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

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



FE DE ERRATAS N^o. 0111

LA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, mediante Ordenanza No. 111, de 31 de marzo de 2016, adoptada en sesión de 24 de marzo del mismo año, se reforma la Ordenanza No. 0055, sancionada el 5 de mayo de 2011, que aprueba la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio Tránsito Alto, a favor del Comité Pro-Mejoras "Tránsito Alto";
- 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,



FE DE ERRATAS No. 0111

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.

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 4 de la Ordenanza No. 111, 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

