



ORDENANZA No... 0112

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 José Obrero de Cotocollao", Segunda Etapa, cuenta con 15 años de asentamiento y 260 habitantes. Dicho barrio fue reconocido mediante Ordenanza No. 313, de 7 de noviembre de 2012; 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 del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "San José Obrero de Cotocollao", Segunda Etapa, 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. 0112

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2016-015, de 13 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. 0112

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 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,



ORDENANZA No. 0112

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 18 de diciembre de 2015 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por el Administrador Zonal La Delicia, la directora jurídica de la Administración Municipal Zona la Delicia, la Directora de gestión del territorio Administración Municipal Zona la Delicia, el delegado de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, el delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros, la delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión y Riesgos, la Coordinadora de la Unidad Especial Regula Tu Barrio La Delicia, los Responsables: Socio Organizativo, Legal y Técnico de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal de La Delicia; aprobaron el Informe Socio organizativo legal y técnico N° 015-UERB-AZLD-SOLT-2015, de fecha 7 de diciembre del año 2015, para aprobación de la reforma del Asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras Del Barrio "San José Obrero de Cotocollao, Segunda Etapa", 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 REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 0313, DE 7 DE NOVIEMBRE DE 2012, QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ OBRERO DE COTOCOLLAO", SEGUNDA ETAPA, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Artículo 1.- Sustitúyase el artículo 2 de la Ordenanza No. 0313, por el siguiente texto:

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	D3 (D203-80)/ A7(A50002-1)
Lote mínimo:	200 m ² / 50.000 m ²
Forma ocupación del suelo:	(D) sobre línea de fábrica / (A) Aislada
Clasificación de suelo:	(SU) Suelo Urbano



ORDENANZA No. 0112

Uso principal:	(R2) Residencia de mediana densidad / (PE) Protección Ecológica/Áreas Naturales.
Número de lotes:	65
Área útil de lotes:	41.892,04 m ²
Área de protección de quebrada (lotes):	552,44 m ²
Área de afectación por alta tensión (lotes):	3.299,93 m ²
Área de protección ecológica (lotes):	12.423,17 m ²
Área de afectación vial (lotes):	533,12 m ²
Área de expropiación (lotes):	1.439,65 m ²
Área de vías y pasajes:	5.500,20 m ²
Área de afectación por alta tensión (vías):	477,41 m ²
Área verde y equipamiento comunal:	4.935,09 m ²
Área verde adicional 1:	1.723,78 m ²
Área verde en relación al área útil de lotes:	4.935,09 m ²
Área total de predio (Lev. Top):	72.776,83 m ²
Área total del predio (escritura):	70.000 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 el plano aprobatorio que forma parte integrante de la presente reforma de ordenanza.

Los lotes Nos. 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 46, 47, 49, 51, 53, 54, 55, 57, 60, 62 y 63, tienen afectación vial variable, por lo que deberán regirse al replanteo de los lotes realizado.



ORDENANZA No. 0112

Los lotes Nos. 11 y 21 se encuentran total mente ubicados en una zona de protección ecológica, por lo que mantendrán su zonificación actual.

El lote No. 19 cuenta con zonificación D3 (D203-80) y A7 (A50002-1), por lo que se mantendrá con la zonificación actual.

El lote No. 11 se encuentran una franja de expropiación vial, según la resolución No. 149/2012, en un área de 1439,65 m².

Los lotes Nos. 11, 15, 16, 20 y 21, se encuentran parcialmente afectados por la faja de protección por red de alta tensión."

Artículo 2.- Sustitúyase el artículo 4 de la Ordenanza No. 0313, por el siguiente texto:

"Artículo 4.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- Los copropietarios de los inmuebles sobre los cuales se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio San José Obrero de Cotocollao, Segunda Etapa", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y de equipamiento comunal, un área total de 6.658,87 m², del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Área verde 1					
		Lindero	En Parte	Total	Superficie
Área verde 1	Norte:	Lote No. 65		59,39 m.	4.285,75 m ²
	Sur:	Lote No.64		55,43 m.	
	Este:	Calle La Unión		73,84	
	Oeste:	Propiedad Particular		74,17 m.	
Área verde adicional 1					
		Lindero	En Parte	Total	Superficie
	Norte:	Quebrada San Juan Propiedad	10,92 m.	71.56 m.	



ORDENANZA No. **G112**

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.

El plazo en referencia podrá prorrogarse por un período más, siempre y cuando se haya justificado un avance de la obra de por lo menos un 50% de las obras que debían ejecutarse.

La solicitud de ampliación de plazo para la ejecución de las obras será resuelta por la Administración Zonal a la que pertenece el asentamiento."

Artículo 5.- Sustitúyase el artículo 11 de la Ordenanza No. 0313, por el siguiente texto:

"Artículo 11.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes de los copropietarios, 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."

Artículo 6.- Sustitúyase el artículo 13 de la Ordenanza No. 0313, por el siguiente texto:

"Artículo 13.- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un 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.

Con el fin de efectuar la partición administrativa, la señora María Martha Gómez Carasayo deberá subsanar la prohibición de enajenar que pesa sobre sus bienes, conforme se detalla en el certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito."

Artículo 7.- A continuación del artículo 15 de la Ordenanza No. 0313, incorpórese un artículo al tenor del siguiente texto:

Artículo 16.- Informe Técnico de evaluación de riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los Copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Comité Pro-Mejoras del Barrio San José Obrero de Cotocollao, Segunda Etapa", se comprometen a realizar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. N.112-AT-DMGR-2015, de 25 de septiembre de 2015, y que a continuación se detalla:



ORDENANZA No. 0112

- Tomar en cuenta el Artículo 13.- de la Ley Orgánica Reformada al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos establece que: " la gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención reacción, mitigación , reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten el territorio se gestionará de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable , de acuerdo con la Constitución y la ley .Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial".
- 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."
- "La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Todas las 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. Y en las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe su estado actual y proponga un sistema de reforzamiento estructural si el caso así lo amerita.
- "Coordinar con la EPMMOP para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de calles; y considerar el criterio técnico de la EPMAPS para que se implemente y se culmine con el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo , por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material"
- "Respetar las franjas de protección de las quebradas y taludes que está establecido en la Ordenanza Municipal No. 0172; y mantener las áreas verdes dispuestas en el levantamiento Planialtimétrico proporcionado por la UERB, dentro de las cuales está prohibido realizar cualquier tipo de construcción".
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para el proceso de regularización del barrio " San José Obrero etapa II", respecto al riesgo por inestabilidad de terrenos y movimientos en masa, al igual que para el riesgo sísmico, para ejecutar las construcciones, sus propietarios deberán **contratar un estudio geológico-geotécnico** que determine la capacidad portante admisible del suelo (carga máxima que puede soportar el



ORDENANZA No. 0112

suelo sin que su estabilidad sea amenazada), y el factor de seguridad del mismo . Adicionalmente, en los casos en los que se realizaron desbanques de terreno para construir la vivienda, cada propietario deberá contratar la construcción de un muro de contención en el talud, diseñado estructuralmente para que soporte las cargas estáticas y dinámicas. Estudio que permitirá conocer las condiciones de mecánicas del suelo que será validada posteriormente por la DMGR, debido a la característica litológica poco favorable que se observaron en varios sitios , y la vulnerabilidad física de las construcciones es muy alto según la evaluación técnica realizada.

- “Los desbanques y cortes de camino realizados deben tener una pequeña inclinación y a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal o a su vez realizar pequeños muros de protección en aquellos que sobrepasen los 3 metros de altura ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los taludes, los mismos que al estar desprotegidos, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento”.

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

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 25 de febrero y 24 de marzo de 2016.- Quito, 31 MAR. 2016

Abg. María Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. **0112**

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

31 MAR. 2016

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. Maria Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS



FE DE ERRATAS No. 0112

LA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, mediante Ordenanza No. 112, de 31 de marzo de 2016, adoptada en sesión de 24 de marzo del mismo año, se reforma la Ordenanza No. 0313, de 7 de noviembre de 2012, que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "San José Obrero de Cotocollao", Segunda Etapa, a favor de sus copropietarios;
- 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. 0112

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 en los artículos 1 y 2 de la Ordenanza No. 112, de 31 de marzo de 2016, relacionados con las especificaciones técnicas y 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