



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

*Comisión*  
*g*

Oficio No. UERB - 284 - 2014

Quito DM, 23 de mayo de 2014

Doctor  
Mauricio Bustamante  
**SECRETARIO GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO**  
En su despacho.

*g - 2014-064462*

Señor Secretario:

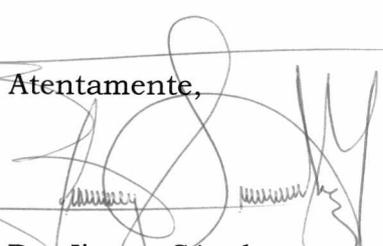
Para conocimiento y aprobación de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, previa a la presentación y aprobación del Concejo Metropolitano, tengo a bien remitir el expediente íntegro **No. 50 E**, con documentación original, correspondiente al **ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO** denominado **COMITÉ PRO MEJORAS "SANTIAGO ALTO"**, ubicado en la **PARROQUIA DE CHILIBULO**.

Para el efecto, se adjuntan los documentos habilitantes de la gestión realizada por ésta Unidad, y tener como fin la regularización:

1. Acta de Mesa Institucional, No. 001-UERB-Q-2014, de 29 de enero de 2014.
2. Informe Técnico, Legal y Socio-Organizativo: No. 001-UERB-Q-SOLT-2014.
3. Proyecto de Ordenanza.
4. CD del Proyecto de Ordenanza.
5. Detalle de la documentación del expediente: Formato (F-ITADUERB01-01).

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

  
Dr. Jimmy Sánchez  
**DIRECTOR UNIDAD ESPECIAL  
REGULA TU BARRIO ENC.**

Adj. 1 carpeta  
Detalle de cantidad de documentos

/gv.

 **CONCEJO  
METROPOLITANO  
SECRETARIA GENERAL  
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS**

FECHA: 28 MAY 2014

HORA: .....  
FIRMA RECEPCIÓN: .....  
NUMERO HOJA: .....

## ORDENANZA No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. ....-.-.-.-.-, de....., expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

**Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República 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 del mismo cuerpo normativo 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 dicho cuerpo normativo 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 264, numeral 1 de la Carta Magna 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 artículo 84 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, instituye como una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual 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 87 del mismo Código establece como funciones del Concejo Municipal, entre otras las siguientes: "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; v) Regular y controlar, el uso del suelo en el territorio del Distrito Metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, x) 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;"

## ORDENANZA No.

**Que**, el artículo 322 ibídem establece el procedimiento para la aprobación de Ordenanzas Municipales;

**Que**, el artículo 2, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito 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 artículo 8, numeral 1, del mismo cuerpo normativo, 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 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 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**, De conformidad con el numeral 3 del artículo 77 de la ordenanza 0172 sancionada el 30 de diciembre del 2011 establece que se entenderán supuesto de no sujeción al art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, aquellas formas de partición o división del suelo originados por acto de autoridad pública, tales como: trazados viales, expropiaciones, regularización de asentamientos humanos consolidados, partición administrativa, entre otros actos de autoridad pública previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano, (...)

**Que**, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 29 de Enero del 2014 en la Administración Zonal Eloy Alfaro, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Eloy Alfaro; Dirección Zonal de Asesoría Jurídica, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Eloy Alfaro; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 001-UERB-Q-SOLT-2014, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del barrio "Santiago Alto".

## ORDENANZA No.

En, ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; artículos: 84, literal c), 87, literales: a), v), x), 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; artículos: 2, numeral 1; 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, artículo 77 de la ordenanza 0172, y artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

EXPIDE:

### LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITE PROMEJORAS DEL BARRIO "SANTIAGO ALTO", 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 "Santiago Alto", 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.-

<b>Zonificación actual</b>	D3 (D203-80)
<b>Lote mínimo:</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>Forma de ocupación del suelo:</b>	(D) Sobre línea de fábrica
<b>Uso principal del suelo:</b>	(R2) Residencia mediana densidad
<b>Número de lotes:</b>	26
<b>Área útil de lotes:</b>	5.620,13m <sup>2</sup> ✓
<b>Área de vías y pasajes:</b>	1.846,74m <sup>2</sup> ✓

## ORDENANZA No.

Área Verde y Comunal:	497,98m <sup>2</sup> ✓
Área de Protección Especial	
Red de Alcantarillado:	31,23m <sup>2</sup> ✓
Área bruta del terreno	
(Área total):	7.996,08m <sup>2</sup> ✓
Área total de predio	
(Lev. Topog.):	7.996,08m <sup>2</sup> ✓
Área total de predio	
(Escritura):	9.178,18m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 26, signados del uno (1) al veintiséis (26).

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Sobre los lotes fraccionados se mantiene la zonificación: 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: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad.

**Artículo 4.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se aprueban los siguientes lotes por excepción: Lote Nro. 12, Lote Nro. 13, Lote Nro. 15, Lote Nro. 16, Lote Nro. 17, Lote Nro. 18, Lote Nro. 19, Lote Nro. 20, Lote Nro. 23, Lote Nro. 24 y Lote Nro. 25 de menor superficie conforme el plano.

**Artículo 5.- Excedentes o Diferencias de áreas.-** De ser el caso que en el proceso de regularización se detecte la existencia de excedentes y/o diferencias de áreas, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar los referidos excedentes o diferencias, de conformidad con lo establecido en la Disposición General Segunda de la ordenanza metropolitana No. 269, sancionada el 30 de Julio del 2012.

**Artículo 6.- Del Área Verde.-** Los copropietarios del inmueble donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del barrio "Santiago Alto", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de área verde, un área total de 497,98m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, distribuida de la siguiente manera:

## ORDENANZA No.

### Área Verde y Comunal

#### Área Verde 1

**Superficie:** 497,98m<sup>2</sup>

**Norte:** Lote "20" en 18,20 m.

**Sur:** Vértice entre Calle "A" y Propiedad Particular en 0,00m.

**Este:** Calle "A" en longitud desarrollada en 54,26m.

**Oeste:** Propiedad Particular en longitud desarrollada en 54,55m. ✓

**Artículo 7.- 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 20 años de existencia, con un 57,69% de consolidación de viviendas, se aprueban los siguientes anchos de vías y pasajes.

Los anchos de vías y pasajes que se aprueban son las siguientes:

Calle "A"	variable de 8,32m a 9,00m.
Pasaje "B"	6,00m ✓
Pasaje "C"	4,00m

**Artículo 8.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes:

Calzadas	100%
Aceras	100%
Bordillos	70% ✓

Se deberá considerar las recomendaciones dadas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad e incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del 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.

**Artículo 9.- 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 cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado

## ORDENANZA No.

denominado Comité Promejoras del barrio "Santiago Alto", 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 10.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Eloy Alfaro 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 levantar la hipoteca.

**Artículo 11.- 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 "Santiago Alto", 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%.

Emitidos los informes correspondientes que establezcan la multa por incumplimiento de las obras de urbanización, se notificará a la Dirección Metropolitana Financiera para que se emita el título de crédito respectivo y se proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

**Artículo 12.- 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, 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 13.- 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 "Santiago 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,

(2)

## ORDENANZA No.

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 14.- 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 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. 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.

**Artículo 15.- 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 16.- 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.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el..... de ..... del 2013.

Sr. Jorge Albán Gómez  
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. Patricia Andrade Baroja  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

**ORDENANZA No.**

**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 .....de ..... y ..... de ..... del 2013.- Quito,

Abg. Patricia Andrade Baroja  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

Dr. Augusto Barrera Guarderas  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Patricia Andrade Baroja  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**