

**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos a usted el siguiente informe emitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

1.1.- En sesión extraordinaria de 23 de febrero de 2016, la Comisión de Ordenamiento Territorial conoció el proyecto de Ordenanza por la cual se reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Justicia y Progreso del Sur", ubicado en la parroquia La Ecuatoriana, a favor de sus copropietarios.

1.2.- El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión ordinaria de 7 de abril de 2016, conoció en primer debate el proyecto de Ordenanza de la referencia, emitiendo observaciones al contenido del mismo.

1.3.- En sesión extraordinaria realizada el 11 de julio de 2016, la Comisión de Ordenamiento Territorial, conoció las observaciones formuladas al proyecto de Ordenanza en mención, sistematizando aquellas que consideró pertinentes.

**2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:**

Mediante informe No. 019-UERB-Q-SOLT-2015, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Justicia y Progreso del Sur", el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten su regularización, el mismo que se adjunta al presente informe.

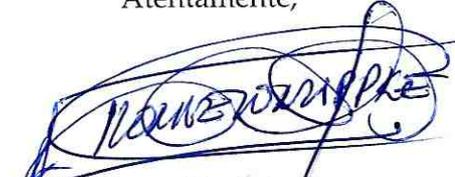
### 3.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio, referencia expediente No. 0867-16, de 3 de mayo de 2016, el Dr. Gianni Frixone Enríquez, Procurador Metropolitano (E), emite su informe y criterio legal sobre las observaciones formuladas por el Concejo Metropolitano al proyecto de Ordenanza en referencia, en su primer debate.

### 4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión extraordinaria de 11 de julio de 2016, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en los expedientes; y, con fundamento en los artículos 57 literales a) y x), 87 literales a) y v), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca, en segundo debate, el proyecto de Ordenanza por la cual se reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Justicia y Progreso del Sur", a favor de sus copropietarios.

Atentamente,



Sra. Ivone Ven Lippke  
**Presidenta de la Comisión de  
Ordenamiento Territorial**



Prof. Luisa Maldonado  
**Concejala Metropolitana**



Dra. Renata Moreno  
**Concejala Metropolitana**

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.

Elaborado por:	Abg. Diego Cevallos Salgado		Fecha: 12/07/2016
----------------	-----------------------------	--	-------------------

## ORDENANZA No.

### 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 *“Justicia y Progreso del Sur”*, cuenta con 6 años de asentamiento, 22 socios, 22 lotes y 88 habitantes. 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 *“Justicia y Progreso del Sur”*, 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.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. IC-O-2016-045 e IC-O-2016-124, de 23 de febrero y 11 de julio de 2016, respectivamente, expedidos 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,** el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución 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 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*

## ORDENANZA No.

*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,** 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 9 de diciembre de 2015, en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los representantes de los siguientes órganos y dependencias: Dr. Julio Cesar Añasco, Administrador Zonal Quitumbe; Arq. Miguel Hidalgo, Coordinador UERB-Q (E); Arq. Edgar Flores, 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

## ORDENANZA No.

Territorio Zonal Quitumbe, Dr. Patricio Endara, Dirección de Asesoría Jurídica Zonal Quitumbe; Dr. Mario Guerra, Responsable Legal, Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio- Organizativo, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 019-UERB-Q-SOLT-2015, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Justicia y Progreso del Sur", 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 QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "JUSTICIA Y PROGRESO DEL SUR", 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 dirigentes del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Justicia y Progreso del Sur", a favor de sus copropietarios, 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 de "Justicia y Progreso del Sur" y sus Copropietarios.

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:</b>	D3(D203-80)
<b>Lote mínimo:</b>	200 m <sup>2</sup>

## ORDENANZA No.

Forma de ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica	
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia mediana densidad	
Número de lotes:	22	
Área útil de lotes:	4.863,83 m <sup>2</sup>	80,57%
Área de vías y pasajes:	869,08 m <sup>2</sup>	14,40%
Área verde y comunal:	303,81 m <sup>2</sup>	5,03%
Área bruta del terreno (área total):	6.036,72 m <sup>2</sup>	100%
(Área de Escritura):	5.881,60 m <sup>2</sup>	

El número total de lotes es de 22, signados del uno (1) al veinte y dos (22), cuyo detalle es el que consta adjunto al plano aprobatorio, plano que forma parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados mantendrán la siguiente zonificación: D3 (D203-80), con área de lote mínimo 200 m<sup>2</sup>, uso principal del suelo: (R2) Residencia Mediana Densidad; y, forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica.

**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 Disposición General Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012.

**Artículo 5.- Del área verde y comunal.-** Los dirigentes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Justicia y Progreso del Sur" y sus Copropietarios, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de área verde, un área total de 303,81 m<sup>2</sup>, equivalente al 6,25 % del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

### Área Verde y Comunal

Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes: 303,81 m<sup>2</sup> 6,25 %

**ORDENANZA No.**

Área verde y comunal					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde	Norte:	Pasaje CaOe13E	---	13,95 m.	303,81 m <sup>2</sup>
	Sur:	Lote No. 7	2,83 m	12,99 m.	
		Lote No. 8	10,16 m		
	Este:	Lote No. 15	---	22,56 m.	
	Oeste:	Propiedad Particular	---	22,58 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 humano de hecho y consolidado de 6 años de existencia, con un 100% de consolidación de viviendas, por lo que los anchos de vías y pasajes se aprueban de conformidad a la presente Ordenanza.

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

Calle Ca S41: variable de 11,36 m a 11,45 m

Calle Ca Oe13D: 12,00 m

Pasaje Ca Oe13E: 8,00 m

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

Calzadas:	80%	Aceras:	100%
Bordillos:	20%	Agua potable:	80%
Alcantarillado:	80%	Energía eléctrica:	80%

**Artículo 8.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos 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

## ORDENANZA No.

Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 163- AT-DMGR-2015, de 27 de noviembre de 2015, en el mismo que determina:

- *“La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Justicia y Progreso del Sur” de la Parroquia La Ecuatoriana, considerando los elementos expuestos, viviendas construidas hasta la actualidad con elementos estructurales artesanales, condiciones socioeconómicas, la pendiente del terreno, susceptibilidad por fenómenos de inestabilidad de terrenos. Se manifiesta que presenta un Riesgo Moderado en su totalidad.”*
- *“La calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR expresa que es factible continuar con el proceso de regularización y que se deberá cumplir con las siguientes recomendaciones que a continuación se detallan.”*
- *“Tomar en cuenta el Artículo 13.- de la Ley Orgánica Reformatoria 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 gestionarán 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 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 que se podrían presentar”.*
- *“En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanzas Metropolitanas No. 171 y No.172, y sus Reformatorias No.447 y No.432). En el caso de afectaciones o cercanía a las quebradas, taludes, ríos; Cumplir con lo establecido en los artículos 116 Áreas de protección de taludes, 117 Áreas de Protección de*

## ORDENANZA No.

*Quebradas, 118 Áreas de protección de cuerpos de agua, ríos y el artículo 122 referente a construcciones Sismo Resistentes, Por lo tanto el AHHYC conjuntamente con el profesional técnico responsable del barrio deberá ordenar el territorio y reestructurar el proyecto en función de las condiciones de la normativa manteniendo lo dispuesto en el Levantamiento Planialtimétrico proporcionado por la UERB”.*

- *“La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para continuar la legalización de sus construcciones en el barrio “El Carmen”, que en la 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. Y 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 reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo de los terrenos, ya que el agua y el viento pueden ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparatorios para un deslizamiento o un colapso dependiendo del tipo de la construcción, acciones que deben ser ejecutadas con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente y 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”.*
- *“Las cortes de terreno del pasaje que están a la intemperie a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal u otro material ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar el proceso erosivo hacia las construcciones, los mismos que al estar desprotegidos, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparatorios para un deslizamiento o un colapso dependiendo del tipo de la construcción”.*
- *“Coordinar con la EPMOP para mejorar el trazado vial interno de sus pasajes, asegurando su estabilidad, y considerar el criterio técnico de la EPMAPS para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material”.*

**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 ocho (8) años, de

## ORDENANZA No.

conformidad al cronograma de obras presentado por los dirigentes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Justicia y Progreso del Sur" plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras los socios del predio fraccionado pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Pudiendo este plazo prorrogarse por un periodo 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 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 multa por retraso en la ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los socios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Justicia y Progreso del Sur" 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 del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Justicia y Progreso del Sur" 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.

**Artículo 13.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.-** Los dirigentes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Justicia y Progreso del Sur" 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 o diferencias de áreas por parte de

## ORDENANZA No.

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.

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, 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 xx de xxxxx 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 Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xx y xx de xxxx de 2016.- Quito,

Abg. María Elisa Holmes Roldós  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

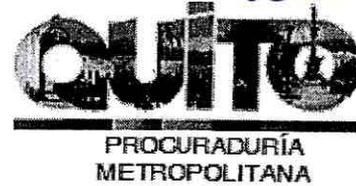
**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

**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  
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. María Elisa Holmes Roldós  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**



Expedientes Nos: 0862-16

863-16

864-16

865-16

866-16

867-16 ✓

868-16

869-16

Abogada

MARÍA ELISA HOLMES

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Presente

De mi consideración:

La emisión del presente informe se la realiza de conformidad con el artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución de Alcaldía No. A 004 de 12 de febrero de 2015.

**SOLICITUD:**

Mediante Oficio No. SG 0851 de 14 de abril de 2016, solicitó informe legal a Procuraduría Metropolitana respecto a las observaciones formuladas por las concejales Soledad Benítez, Susana Castañeda, Luisa Maldonado; y, el concejal Jorge Albán, respecto de los ocho proyectos de ordenanzas de asentamientos humanos de hecho y consolidados conocidos en primer debate en la sesión del Concejo Metropolitano realizada el 07 abril de 2016.

**CRITERIO LEGAL:**

En virtud de lo manifestado me permito presentar el siguiente criterio legal referido a cada una de las observaciones planteadas:

1. Definición de criterio respecto a los casos de excepción.
2. Definición de las garantías para ejecución de obras, pudiendo ser hipoteca o prohibición de enajenar.
3. Aclarar lo relacionado con el pago de las obras de urbanización, ya que se generaría un doble pago por parte de la ciudadanía. *Ced*

## **1. DEFINICIÓN DE CRITERIO RESPECTO A LOS CASOS DE EXCEPCIÓN:**

Los casos de excepción que constan en los proyectos de ordenanza de asentamientos humanos de hecho se refieren a la aprobación de lotes que no cumplen con el lote mínimo establecido en la zonificación del sector. Esta consideración así como la calificación de la procedencia de la excepcionalidad, se respalda en un informe técnico que se convierte en el sustento que proporciona elementos de juicio suficientes para que el Concejo Metropolitano en ejercicio de sus competencias resuelva de considerarlo pertinente acoger dicha calificación, y establecer a través de la aprobación de la ordenanza respectiva la pertinencia del caso excepcional.

El informe técnico de sustento deberá recoger la integralidad de las razones técnicas, sociales y legales que permiten la regularización del asentamiento en forma amplia y suficiente, a fin de que la excepción sea autorizada por el Concejo Metropolitano, en ejercicio de su facultad normativa para regular y controlar el uso y ocupación del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito de considerarlo pertinente.

(Base normativa: Constitución de la República, artículos 264 y 266; Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, artículos 2, 8, 26; y, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD) artículo 87, letras a) y v)).

## **DEFINICIÓN DE LAS GARANTÍAS PARA EJECUCIÓN DE OBRAS, PUDIENDO SER HIPOTECA O PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.**

La prohibición de enajenar no constituye una garantía, sino más bien un limitante de dominio que encuentra sentido en el carácter vinculante entre el ocupante del lote y su obligación y responsabilidad por la oportuna ejecución de las obras de infraestructura.

Por otra parte, la hipoteca sobre los lotes del asentamiento humano, sí se constituye en una garantía respecto a la ejecución de obras de infraestructura, en razón de que en caso de incumplimiento, los lotes entrarían en un proceso de embargo y remate para generar los recursos económicos que permitan la ejecución de las obras de infraestructura.

Sin embargo, es necesario aclarar que no existe normativa general que regule lo referente a prohibiciones de enajenar e hipotecas para asentamientos humanos de hecho, sino que lo pertinente en torno a la aplicación de las mismas se encuentra dispuesto en cada una de las ordenanzas que autorizan los asentamientos humanos de hecho, la cual a su vez es propuesta al Concejo por la Unidad Técnica Regula Tu Barrio, atendiendo las

circunstancias específicas de cada asentamiento, frente a lo cual el órgano legislativo una vez informado, analizado y discutido el proyecto específico, en ejercicio de sus competencias puede resolver lo que considere pertinente para cada caso específico.

**ACLARAR LO RELACIONADO CON EL PAGO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, YA QUE SE GENERARÍA UN DOBLE PAGO POR PARTE DE LA CIUDADANÍA.**

Al respecto el COOTAD contiene dos disposiciones que me permito citar:

*“Artículo 281.- La cogestión de los gobiernos autónomos descentralizados con la comunidad.- En los casos de convenios suscritos entre los gobiernos autónomos descentralizados con la comunidad beneficiaria se reconocerá como contraparte valorada el trabajo y los aportes comunitarios. Esta forma de cogestión estará exenta del pago de la contribución especial por mejoras y del incremento del impuesto predial por un tiempo acordado con la comunidad.”*

*“Artículo 570.- Exención por participación monetaria o en especie.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos podrán desarrollar proyectos de servicios básicos con la participación pecuniaria o aportación de trabajo de las comunidades organizadas, en cuyo caso éstas no pagarán contribución de mejoras.*

La normativa legal señalada establece dos casos de excepción relacionados con la contribución especial de mejoras, que se podría hacer constar en los proyectos de ordenanza, se recomienda en caso de considerarlo pertinente, en base a la Resolución de Alcaldía 003 de 05 de febrero de 2015, efectuar la consulta de aplicación específica a la Dirección Metropolitana Tributaria.

**ACLARACION GENERAL.**

El presente análisis y criterio legal expuesto, se lo realiza sin perjuicio de la facultad que tiene la Unidad Especial Regula Tu Barrio, para resolver los temas concernientes a la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, conforme a las disposiciones que cito:

La resolución No. A010 de 22 de marzo de 2010, en el artículo 2 determina: *“Regula tu Barrio será la 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 la planificación y el ordenamiento de la ciudad”.*



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

La referida resolución, en el artículo 5 señala: *“Regula tu Barrio actuará en el ejercicio de sus competencias en forma desconcentrada, a través de tres Unidades, a cargo de su respectivo Coordinador y un equipo estructurado con los responsables organizativo, técnico y jurídico...”*

Conforme consta en los considerandos de cada uno de los proyectos de ordenanza remitidos, la Mesa Institucional de Trabajo se conforma con funcionarios de la Administración Zonal respectiva, Unidad Especial Regula Tu Barrio, Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, Dirección Metropolitana de Catastro, Secretaría de Gestión de Riesgos y Dirección de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal.

Las observaciones realizadas en el seno del Concejo Metropolitano surgen en razón de que el procedimiento administrativo de regularización de asentamientos humanos de hecho consolidados no se encuentra detallado en un cuerpo normativo que establezca los parámetros técnicos y legales, que deben cumplir los asentamientos mencionados, cuyo cumplimiento obligatorio, evitaría que surjan las observaciones que son materia de la presente solicitud.

En virtud del contenido de las normas citadas, que cifran la competencia en materia de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidado en la Unidad de Regula Tu Barrio, Procuraduría Metropolitana no emite informe legal en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho consolidados, porque el análisis y criterio legal se emiten en la mesa conformada para el efecto, siendo de exclusiva responsabilidad de la Unidad a cargo de la regularización presentar para conocimiento del Concejo Metropolitano, los proyectos de regularización con todos los elementos técnicos y jurídicos necesarios para informar adecuadamente la toma de decisión correspondiente por parte del legislativo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,

Dr. Gianni Frixone Enríquez

**PROCURADOR METROPOLITANO (E)**

Adj. expedientes completos

	NOMBRES	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Edison Yépez	29/04/16	