



ORDENANZA No. 0017

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el *"derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica"*; y, a su vez, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, así como para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (artículo 264, numerales 1 y 2).

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, promueve procesos tendientes a regularizar aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar los legítimos poseedores de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "Juan Pablo", ubicado en el sur occidente del Distrito Metropolitano de Quito, en la parroquia Guamaní, cuenta con 15 años de asentamiento, 36 lotes y 144 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 Comité Pro-Mejoras "Juan Pablo", 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. 0017

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2014-019, de 10 de julio de 2014, emitido por las Comisiones de Ordenamiento Territorial; y, Uso de Suelo.

**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 controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con*



## ORDENANZA No. 0017

*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 legislativo y fiscalización del gobierno descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentran 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 21 de julio de 2014 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Quitumbe; Dirección Zonal de Asesoría Jurídica, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Quitumbe; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 014-UERB-Q-SOLT-2014, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras “Juan Pablo”, a favor de sus copropietarios.



ORDENANZA No. 0017

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, 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 COMITÉ PRO-MEJORAS "JUAN PABLO", 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 Pro-Mejoras "Juan Pablo", 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>	A7 (A50002-1)/ A31(PQ)
<b>Lote mínimo:</b>	50.000 m <sup>2</sup>
<b>Forma de ocupación del suelo:</b>	(A) Aislada
<b>Uso principal del suelo:</b>	(PE) Protección ecológica / Áreas naturales
<b>Número de lotes:</b>	36
<b>Área útil de lotes:</b>	8.529,81 m <sup>2</sup>



ORDENANZA No. **0017**

Área de vías y pasajes:	2.944,76 m <sup>2</sup>
Área verde y comunal:	1.143,62 m <sup>2</sup>
<b>Faja de protección de quebrada</b>	
(área verde adicional):	606,84 m <sup>2</sup>
<b>Área bruta del terreno</b>	
(área total):	13.225,03 m <sup>2</sup>
Área total de predio (lev. topog.):	13.225,03 m <sup>2</sup>
Área total de predio (escritura):	13.300,00 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 36, signados del uno (1) al treinta y seis (36), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** A los lotes fraccionados se les asigna la siguiente 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 por excepción los siguientes lotes de menor superficie: 31, 32 y 33.

**Artículo 5.- Excedentes o diferencias de áreas.-** En caso de detectarse, en el proceso de regularización, 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 de 2012.

**Artículo 6.- Del área verde.-** Los copropietarios del inmueble donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "Juan Pablo", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de área verde, un área total de 1.143,62 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:



ORDENANZA No. 0017

**Área Verde y Comunal:**

**Área Verde:**

**Superficie:** 1.143,62 m<sup>2</sup>

**Norte:** Calle "Virgen de Guadalupe", en parte 8,00 m.

Lote No. 36, en parte 23,49 m.

Total: 31,49 m.

**Sur:** Faja de protección de quebrada.

(área verde adicional) en longitud desarrollada en 49,96 m.

**Este:** Propiedad particular

(Lotización Franja 12) en 49,85 m.

**Oeste:** Propiedad particular

(Lotización Franja 14) en 21,80 m.

**Área Verde Adicional**

**Área Verde Adicional (Faja de Protección de Quebrada)**

**Superficie:** 606,84 m<sup>2</sup>

**Norte:** Área verde en longitud desarrollada, en 49,96 m.

**Sur:** Borde superior de quebrada en longitud desarrollada, en 60,56 m.

**Este:** Propiedad particular (Lotización Franja 12), en 15,28 m.

**Oeste:** Propiedad particular (Lotización Franja 14), en 10,78 m.

**Artículo 7.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, con una consolidación del 41,67%, y 15 años de existencia, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

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



ORDENANZA No. 0017

Calle "Virgen de Guadalupe": 8,00 m.  
Calle "Camilo Orejuela": 12,00 m.  
Calle "Los Álamos": 8,00m.

**Artículo 8.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado son las siguientes:

Calzadas:	100%	Aceras:	100%
Bordillos:	100%	Agua Potable:	100%
Alcantarillado:	100%	Energía Eléctrica:	100%

Adicionalmente, y conforme lo establece el informe de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad se deberán tomar en cuenta los siguientes aspectos:

- Se deberá elaborar un estudio de suelo para la implementación de medidas de mitigación de riesgo; y, acciones de prevención ante probables eventos adversos, principalmente deslizamientos y flujos de lodo, respecto de lo cual, los propietarios deben realizar trámites e implementación de las mismas de manera obligatoria, de conformidad a la normativa metropolitana vigente.
- Mientras se definen medidas de mitigación de riesgo específicas, se debe velar por la estabilización de terrenos con desbanques bajo asesoramiento técnico, para reducir el riesgo a probables desplomes y derrumbes, y los daños que estos pueden provocar, mediante construcción de muros de contención y/o terráceos acorde al relieve del terreno, y mantener el talud con la cobertura vegetal para evitar procesos erosivos y saturación de suelo. Para el efecto, deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 116 de la Ordenanza Metropolitana No. 172.
- En los lotes más cercanos a la quebrada, donde se presenta una estabilidad geomorfológica desfavorable, se debe realizar un estudio técnico más profundo del suelo para determinar los parámetros técnicos que se deben implementar en las actuales y futuras construcciones.
- Una vez terminado el trámite de regularización, se solicitará a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento – EPMAPS- el análisis de compatibilidad para la implementación de sistemas de drenajes pluviales y de escurrimiento superficial, a fin de evitar saturación del suelo y disminuir eventos adversos.



## ORDENANZA No. 0017

- En el Informe de Regulación Metropolitano –IRM- correspondiente, se incluirán las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos de 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.

**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 seis (6) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras “Juan Pablo”, 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 Quitumbe realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. 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 copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras “Juan Pablo”, 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, que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.





ORDENANZA No. 0017

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 Pro-Mejoras "Juan Pablo", 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.

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 entrega de escrituras individuales.-** El Comité Pro-Mejoras "Juan Pablo" deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los posesionarios de acuerdo al plano del fraccionamiento adjunto a legalizarse, en el plazo máximo de un (1) año contado a partir de la inscripción de la ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal del Comité Pro-Mejoras "Juan Pablo" en caso de incumplimiento. Se autoriza que en caso de producirse transferencias de dominio hasta la protocolización e inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, estas sean avalizadas con el correspondiente certificado de gravámenes conferido por el Registro de la Propiedad del Cantón Quito para que surtan los efectos legales pertinentes.

**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.



ORDENANZA No. 0017

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 21 de agosto de 2014.

Abg. Daniela Chacón Arias

Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. María Elisa Holmes Roldós

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 14 y 21 de agosto de 2014.-  
Quito, 22 AGO 2014

Dr. Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

27 AGO 2014

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 27 AGO 2014

.- Distrito Metropolitano de Quito, 28 AGO 2014

Dr. Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS