



ORDENANZA No. 0040

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 posesionarios 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 del Barrio "Vista Hermosa de Monjas", cuenta con 14 años de asentamiento, 49 copropietarios y 196 habitantes. Dicho barrio fue reconocido mediante Ordenanza No. 0209, sancionada el 22 de marzo de 2012; sin embargo, las especificaciones aprobadas en dicho acto no coinciden con aquellas que se constatan en el barrio, 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 posesionarios 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 Pro-Mejoras del Barrio "Vista Hermosa de Monjas", 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. 0040

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2015-008, de 15 de enero de 2015, 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**, 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. 0040

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 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, 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, mediante Ordenanza No. 0209, sancionada el 22 de marzo de 2012, se aprueba el fraccionamiento del asentamiento humano de hecho y consolidado, denominado Barrio Vista Hermosa de Monjas, a favor de la Fundación para el Desarrollo Social Urbano Rural Marginal (FUDURMA) y otros;

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



ORDENANZA No. 0040

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 1 de octubre 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. 016-UERB-Q-SOLT-2014, para la aprobación de la Reforma De la Ordenanza Municipal No. 0209, que aprobó el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Vista Hermosa de Monjas".

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), x), 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. 0209, SANCIONADA EL 22 DE MARZO DE 2012, DEL FRACCIONAMIENTO DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO BARRIO "VISTA HERMOSA DE MONJAS", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Artículo 1.- Sustitúyase el inciso primero del artículo 1 de la Ordenanza No. 0209, de 22 de marzo de 2012, por el siguiente:

"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 del Barrio "Vista Hermosa de Monjas", sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto en caso de que hayan sido inducidos a engaño."



ORDENANZA No. **0040**

Artículo 2.- Sustitúyanse las especificaciones técnicas constantes en el artículo 2 de la Ordenanza No. 0209, de 22 de marzo de 2012, a partir de las especificaciones correspondientes al “Número de Lotes” en adelante, por el siguiente texto:

<i>“Número de lotes:</i>	57
<i>Área útil de lotes:</i>	14.959,40 m ²
<i>Área de vías y pasajes:</i>	1.872,09 m ²
<i>Área verde y de equipamiento comunal:</i>	1.040,06 m ² (6,95% del área útil de lotes)
<i>Área verde adicional</i>	
<i>(Faja de protección de quebrada):</i>	4,06 m ²
<i>Área de protección red de alta tensión:</i>	3.966,70 m ²
<i>Faja protección por quebrada en lotes:</i>	1.739,15 m ²
<i>Área de afectación vial:</i>	625,81 m ²
<i>Área total del predio (lev. topog):</i>	24.207,27 m ²
<i>Área total del predio (escrit):</i>	23.621,00 m ²

El número total de lotes es de 57, signados del uno (1) al cincuenta y siete (57) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente Ordenanza.”

Artículo 3.- Sustitúyanse los incisos segundo y tercero del artículo 3 de la Ordenanza No. 0209, de 22 de marzo de 2012, por los siguientes:

“Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 37, 38, 41, 42, 43, 45, 46, 50, 51, 52, 53 y 56.

Considerando el informe No.029-AT-DMGR-2014, emitido por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, el lote No. 57 es identificado dentro del proceso de regularización, sin embargo, no se le asigna uso de suelo, debido a que no se puede implantar construcción alguna en el mismo; por lo tanto, se le asigna la zonificación A31 (A50000-1).”



ORDENANZA No. 0040

Artículo 4.- Sustitúyase el artículo 4 de la Ordenanza No. 0209, de 22 de marzo de 2012, por el siguiente:

“Artículo 4.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- Los copropietarios del inmueble donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio Vista Hermosa de Monjas, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes, un área total de 1.040,06 m², que corresponde al 6,95% del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Área verde y comunal

Área verde 1:

Superficie: 358,49m²

Norte: Lote No. 4 en parte, con 17,59m; y, en otra con lote No. 13 en 17,68 m.

Total lindero norte: 35,27m.

Sur: Lote No. 5 en 17,43 m; y, lote No. 14, en 18,71 m.

Total lindero sur: 36,14 m.

Este: Pasaje "4-A-1" en 10,05 m.

Oeste: Calle "5-D" en 10,05 m.

Área verde 2:

Superficie: 342,25 m²

Norte: Lote No. 20 en 18,44 m.

Sur: Lote No. 21 en parte con 18,73 m; y, en otra con lote No. 26 en 13,80 m.

Total lindero sur: 32,53 m.

Este: Área de protección red de alta tensión en 26,69 m.

Oeste: Pasaje "4-A-1" en parte, 10,92 m; y, en otra con lote No. 20 en 10,32 m.

Total lindero oeste: 21,24 m.



ORDENANZA No. 0040

Área verde 3:

Superficie: 339,32m²

Norte: Lote No. 55 en parte con 9,70 m; en otra con lote No. 56 en 8,66 m; y, por otra con Pasaje "4-A-5" con 6,00 m.

Total lindero norte: 24,36 m.

Sur: Propiedad particular en parte con 15,99 m; y, en otra con área verde adicional en 3,30 m.

Total lindero sur: 19,29 m.

Este: Lote No. 57 con 21,27 m.

Oeste: Lote No. 54 con 10,48 m.

Área verde adicional:

Superficie: 4,06 m²

Norte: Intersección Lote No. 57 y área verde 3 en 00,00 m.

Sur: Propiedad particular, en 2,29 m

Este: Lote No. 57 en 3,64 m.

Oeste: Área verde "3" en 3,30 m.

Al aumentar el área verde en 1.040,06 m² que corresponde al 6,95% en relación al área útil de los lotes, se deberá compensar el 6,05% faltante para dar cumplimiento al artículo 4, de la Ordenanza No. 0209.

Artículo 5.- Elimínese el artículo 5 de la Ordenanza No. 0209, de 22 de marzo de 2012; y, reenumeréense los artículos subsiguientes.

Artículo 6.- Sustitúyase el porcentaje de consolidación constante en el primer inciso del artículo reenumerado 5 de la Ordenanza No. 0209, de 22 de marzo de 2012, de "26,79%" por "35,09%"; y, modifíquese el detalle de las vías que se aprueban por el siguiente texto:

"Calle "5D": 12,00 m



ORDENANZA No. 0040

Pasaje "4A-1":	6,00 m
Pasaje "4A-2":	6,00 m
Pasaje "4A-3":	variable de 6,01 m a 6,09 m
Pasaje "4-A-4":	6,00 m
Pasaje "4-A-5":	6,00 m"

Artículo 7.- Sustitúyase el artículo reenumerado 6 de la Ordenanza No. 0209, de 22 de marzo de 2012, por el siguiente:

"Artículo 6.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado son las siguientes:

Calzadas:	70%	Aceras:	70%
Bordillos:	70%	Alcantarillado:	100%
Energía eléctrica:	50%"		

Artículo 8.- Sustitúyase el artículo reenumerado 7 de la Ordenanza No. 0209, de 22 de marzo de 2012, por el siguiente:

"Artículo 7.- 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 cinco (5) 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 del Barrio "Vista Hermosa de Monjas", 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 9.- Sustitúyase el artículo reenumerado 9 de la Ordenanza No. 0209, de 22 de marzo de 2012, por el siguiente:

"Artículo 9.- 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 del Barrio "Vista Hermosa de Monjas", 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."



ORDENANZA No. 0040

Artículo 10.- Elimínese la frase “según el listado que consta en el Plano adjunto a esta Ordenanza” en el artículo reenumerado 10 de la Ordenanza No. 0209, de 22 de marzo de 2012.

Artículo 11.- Sustitúyase el artículo reenumerado 11 de la Ordenanza No. 0209, de 22 de marzo de 2012, por el siguiente:

“Artículo 11.- De la protocolización e inscripción de la Ordenanza.- Los copropietarios del inmueble donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio “Vista Hermosa de Monjas”, se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de excedentes y/o diferencias de áreas por parte de la Autoridad Administrativa Competente, a protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes; caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Comisaría de la Administración Zonal correspondiente, para que inicie las acciones pertinentes.”

Artículo 12.- Elimínese el artículo reenumerado 12 de la Ordenanza No. 0209, de 22 de marzo de 2012; y, reenumérense los artículos subsiguientes.

Artículo 13.- A continuación del artículo reenumerado 12 de la Ordenanza No. 0209, de 22 de marzo de 2012, agréguese los siguientes artículos:

“Artículo 13.- 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 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 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.



ORDENANZA No. **0040**

Artículo 15.- 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.

Artículo 16.- De la protección, conservación y recuperación de la quebrada existente.- La quebrada existente en el asentamiento humano de hecho y consolidado que se reconoce y aprueba por la presente Ordenanza, deberá ser protegida, conservada y recuperada de conformidad con lo previsto en la resolución del Concejo Metropolitano No. C 350, de 15 de junio de 2012, por la cual se declara patrimonio natural, histórico, cultural y paisajístico al sistema de quebradas del Distrito Metropolitano de Quito."

Disposición Final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 5 de febrero de 2015.

Abg. Daniela Chacón Arias

Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Dr. Mauricio Bustamante Holguín

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

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 29 de enero y 5 de febrero de 2015.- Quito, **12 FEB 2015**

Dr. Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. 0040

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

12 FEB 2015

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 12 FEB 2015
.- Distrito Metropolitano de Quito, 12 FEB 2015

Dr. Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS