



ORDENANZA No. 0048

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 del Barrio “El Progreso del Inca”, ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, cuenta con 20 años de asentamiento, 19 copropietarios y 102 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 del Barrio “El Progreso del Inca”, 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. 0048

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2015-014, 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. 0048

controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;

Que, el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

Que, el artículo 486 del COOTAD establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)”;*

Que, la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(…) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*

Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante “LORDMQ”) establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

Que, el numeral 1 del artículo 8 de la LORDMQ, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

Que, la Unidad Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 24 de noviembre de 2014 en la Administración Zonal Eugenio Espejo, integrada por los siguientes órganos y



ORDENANZA No. 0048

dependencias: Administración Zonal Eugenio Espejo; Director Jurídico y Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dirección Metropolitana de Catastros; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, aprobaron el informe legal, técnico y socio organizativo No. 007-UERB-AZLD-SOLT-2014, para la aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "El Progreso Del Inca", a favor de los 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 COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "EL PROGRESO DEL INCA", 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 y de los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "El Progreso Del Inca", ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, 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 de los propietarios 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 considerándole de interés social.

Artículo 2. Especificaciones técnicas.-

Zonificación:

D2 (D302-80) / A31 (PQ)



ORDENANZA No. 0048

Lote mínimo:	300 m ²
Forma de ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fabrica
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia mediana densidad / (PE) Protección ecológica / áreas naturales
Número de lotes:	20
Área útil de lotes:	11.453,97 m ²
Área faja de protección por borde superior de quebrada en lotes:	318,91 m ²
Área verde adicional (no computable):	287,07 m ²
Áreas de afectación vial:	347,76 m ²
Área de vías y pasajes:	1.690,49 m ²
Área total de predio (lev. pla.):	14.098,20 m ²
Área total de predio (escrit.):	12.480,00 m ²

El número total de lotes es de 20, signados del uno (1) al veinte (20), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente Ordenanza.

Los lotes Nos. 14 y 15 del plano previo, correspondientes a los lotes Nos. 12 y 13 del plano aprobatorio, respectivamente, se encuentran afectados parcialmente por la faja de protección por el borde superior de quebrada, por lo que sus propietarios deberán seguir lo establecido en el numeral 4 del artículo 117 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, que establece: *“El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección”*.

Adicionalmente, el copropietario del lote No. 14 del plano previo, correspondiente al lote No. 12 del plano aprobatorio, debido a que cuenta con una construcción existente, deberá



ORDENANZA No. 0048

implementar obras de mitigación para garantizar la estabilización del terreno y seguridad estructural de la vivienda, las mismas que deberán ejecutarse en un plazo máximo de 3 años a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

Artículo 3.- Zonificación de los lotes.- Los lotes producto del fraccionamiento mantendrán la siguiente zonificación: D2 (D302-80); forma de ocupación: (D) sobre línea fábrica; lote mínimo: 300 m²; número de pisos: 2 pisos; COS planta baja: 80%; COS total: 160%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad.

Adicionalmente, a los lotes Nos. 12 y 13 se les asignará el uso principal A31 (PQ).

Artículo 4.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los lotes Nos. 5 y 9 que no cumplen con el frente mínimo; y, el lote No. 13, que no cumple con el área mínima con relación a la zonificación asignada.

Artículo 5.- Del área verde adicional.- Los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "El Progreso Del Inca" transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, un área total de 287,07 m², a título gratuito, de conformidad al siguiente detalle:

Áreas verde adicional (no computable)					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde adicional (no computable)	Norte:	Quebrada	0,00 m	42,93 m (longitud desarrollada)	287,07 m ²
	Sur:	Lote No. 13	0,00 m	24,71 m (longitud desarrollada)	
	Este:	Pasaje "F" Lote No. 12	15,40 m (longitud desarrollada) 1,81 m	17,21 m (longitud desarrollada)	



ORDENANZA No. 0048

	Oeste:	Propiedades particulares	0,00 m	10,45 m.	
--	---------------	--------------------------	--------	----------	--

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

Calzadas:	100%	Aceras:	95%
Bordillos:	95%		

Artículo 7.- Del plazo de la ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización es de 8 (ocho) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "El Progreso Del Inca", plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras, los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "El Progreso Del Inca" pagarán la contribución especial y mejoras de ley.

Artículo 8.- Del control y ejecución de las obras.- La Administración Municipal Zona Eugenio Espejo 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 9.- De la multa por retraso en ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "El Progreso Del Inca", 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 copropietarios de los lotes de la urbanización, 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 Financiera para que emita el título de crédito respectivo y proceda su cobro, incluso por la vía coactiva de conformidad con la normativa vigente.



ORDENANZA No. 0048

Artículo 10.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes de los copropietarios del presente 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.

Artículo 11- Diferencia y/o excedente de área.- 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 12.- De la protocolización de la Ordenanza.- Los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "El Progreso Del Inca", se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha en que se obtenga la resolución para regular la mencionada diferencia y/o excedente por parte de la Autoridad Administrativa competente, a protocolizarla ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón 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 13- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante 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.

Quando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeren 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 14.- 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.



ORDENANZA No. 0048

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.

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 19 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 5 y 19 de febrero de 2015.- Quito, **26 FEB 2015**

Dr. Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,
26 FEB 2015

EJECÚTESE:

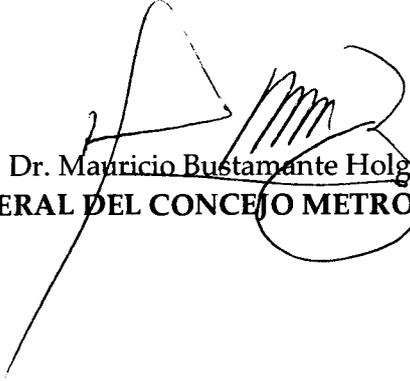
Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. 0048

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel,
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 26 FEB 2015
.- Distrito Metropolitano de Quito, 27 FEB 2015


Dr. Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS