



ORDENANZA No. 0073

### 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.

La Cooperativa de Vivienda *"Servidores del IESS"*, ubicada en la parroquia Calderón, cuenta con 33 años de asentamiento y 888 habitantes. Dicho barrio fue reconocido mediante Ordenanza No. 3480, reformada mediante Ordenanza No. 3613; sin embargo, debido a las especificaciones aprobadas en dicho acto no ha sido posible otorgar las escrituras individuales a sus poseedores, 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 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 Reformativa contiene la normativa tendiente a la regularización de la Cooperativa de Vivienda *"Servidores del IESS"*, ubicada en la parroquia Calderón, 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. 0073

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2015-155, de 20 de julio 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"*



ORDENANZA No. 0073

*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 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,** 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. 3480, sancionada el 24 de diciembre del 2003, se aprobó la Urbanización de la Cooperativa de Vivienda Servidores del IESS;

**Que,** mediante Ordenanza reformatoria No. 3613, sancionada el 17 de febrero del 2006, se reformó la Ordenanza No. 3480, que rige la Urbanización de la Cooperativa de Vivienda Servidores del IESS;

**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,



**ORDENANZA No. 0073**

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 30 de marzo de 2015 en la Administración Zonal Calderón, integrada por: El Administrador Zonal Calderón, la Delegada del Director Jurídico Zonal Calderón, el Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros, el Director de Gestión de Territorio Zonal Calderón, el Delegado de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, el Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo, el Asesor del Administrador Zonal Calderón, el Coordinador de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de Calderón, y los Responsables: Socio Organizativo, Legal y Técnico de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de Calderón, aprobaron el Informe Socio organizativo legal y técnico No. 001-UERB-AZCA-SOLT-2015, de 30 de marzo de 2015, de la Urbanización Cooperativa de Vivienda Servidores de IESS, ubicada en la parroquia Calderón.

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 REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 3480, SANCIONADA EL 24 DE DICIEMBRE DE 2003, REFORMADA MEDIANTE ORDENANZA No. 3613, DE 17 DE FEBRERO DE 2006, QUE APROBÓ LA URBANIZACIÓN DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA "SERVIDORES DEL IESS", UBICADA EN LA PARROQUIA CALDERÓN**

**Artículo 1.-** Agréguese al artículo 1 de la Ordenanza No. 3480, reformada mediante Ordenanza No. 3613, el siguiente texto:

*"La Urbanización de la Cooperativa de Vivienda "Servidores del IESS", transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de nuevas áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 65.622,06 m<sup>2</sup>, de conformidad al siguiente detalle:*

**Área Comunal:**

Norte: Hacienda Bellavista en 14,02 m.

Sur: Calle Agustín Guerrero en 10,80 m.



ORDENANZA No. 0073

*Este:* Lote No. 209 en 26,12 m.

*Oeste:* Lote No. 134 en 25,57 m.

*Superficie:* 318,31 m<sup>2</sup>.

**Área de Protección Ecológica:**

*Norte:* Propiedad particular en 104,68 m. en longitud desarrollada.

*Sur:* Propiedad particular en 365,15 m. en longitud desarrollada.

*Este:* Área Comunal 4 en 534,58 m. en longitud desarrollada.

*Oeste:* Calle C, Lote No. 216, Lote No. 217, Lote No. 291, en parte 68,55 m.; Área Comunal 3, en parte 179,44 m.; Área Comunal 3, en parte 9,91 m.; propiedad particular, en parte 117,32 m. Total: 375,22 m. en longitud desarrollada.

*Superficie:* 65.303,75 m<sup>2</sup>."

**Artículo 2.-** Modifíquese en el artículo 2 de la Ordenanza No. 3480, reformada mediante Ordenanza No. 3613, el texto correspondiente a las especificaciones técnicas de la zonificación de "A603r3" por "A8 (A603-35)"; del número de lotes de "291" por "222"; del área útil de lotes de "186.786,18 m<sup>2</sup>" por "138.446,68 m<sup>2</sup>"; del áreas de vías de "39.200 m<sup>2</sup>" por "35.704,57 m<sup>2</sup>"; y, del área de afectación vial de "15.956,50 m<sup>2</sup>" por "2.169,37 m<sup>2</sup>".

Y, agréguese al final del mismo artículo, las siguientes especificaciones técnicas:

*"Lote mínimo:* 600 m<sup>2</sup>

*Forma de ocupación del suelo:* (A) Aislada

*Uso principal del suelo:* (R1) Residencial baja densidad

*Área de protección ecológica:* 65.303,75 m<sup>2</sup>"

**Artículo 3.-** Elimínese el artículo 3 de la Ordenanza No. 3480, reformada mediante Ordenanza No. 3613.

**Artículo 4.-** Sustitúyase el artículo 4 de la Ordenanza No. 3480, reformada mediante Ordenanza No. 3613, por el siguiente:



ORDENANZA No. 0073

*“Artículo 4.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados mantendrán la siguiente zonificación: A8(A603-35); forma de ocupación: (A) Aislada; lote mínimo: 600 m<sup>2</sup>; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja: 35%; COS total: 105%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal del suelo: (R1) Residencial baja densidad.”*

**Artículo 5.-** Elimínense los artículos 6 y 7 de la Ordenanza No. 3480, reformada mediante Ordenanza No. 3613.

**Artículo 6.-** Sustitúyase el artículo 9 de la Ordenanza No. 3480, reformada mediante Ordenanza No. 3613, por el siguiente:

*“Artículo 9.- De la protocolización de la Ordenanza.- La Urbanización de la Cooperativa de Vivienda “Servidores de I.E.S.S.”, se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, 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 al Comisario de la Zona 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 7.-** Elimínese el artículo 11 de la Ordenanza No. 3480, reformada mediante Ordenanza No. 3613.

**Artículo 8.-** A continuación del artículo 11 de la Ordenanza No. 3480, reformada mediante Ordenanza No. 3613, agréguese los siguientes artículos:

*“Artículo 12.- Solicitudes de ampliación del 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.*

*Artículo 13.- Informe de Riesgos.- La Urbanización de la Cooperativa de Vivienda “Servidores de I.E.S.S.”, se comprometen en realizar las recomendaciones que se encuentran determinadas en los informes de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo que a continuación se detallan:*

*Informe No. 012-AT-DMGR-2012, de 11 de abril de 2012.-*



ORDENANZA No. 0073

- Debido a las condiciones de riesgo que presenta el área evaluada, no existe la factibilidad de ser utilizada como zona residencial, por lo que se recomienda mantener su condición de área verde destinada para equipamiento u obras de acondicionamiento ambiental.

**Informe No. 0153-AT-DMGR-2013 de 15 de noviembre de 2013.-**

- Considerando el tipo de amenaza del sector ante movimientos en masa observados, se pueden regularizar únicamente los lotes Nos. 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233 y 291, tomando en cuenta que para el proceso de construcción de las viviendas se deberá realizar un estudio geológico – geotécnico y de estabilidad que determine factores (Fs) y capacidad portante de los terrenos. Además, se deben desalojar los escombros depositados sobre el límite con la calle Atahualpa e incluso si las condiciones de planificación y resultados de la investigación geológica-geotécnica lo permiten, podría utilizarse esta área para construcción de viviendas.
- En el Acta de la Mesa Institucional No. 001-UERB-AZCA-2015, de 30 de marzo de 2015, se realizaron observaciones al informe emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo No. 0153-AT-DMGR-2013, del 15 de noviembre de 2013, en la misma que se dispone: “En los 3 lotes que se encuentran ubicados en el lindero Oriental de la calle Atahualpa, y que están en Riesgo “Alto” Mitigable pueden regularizarse. Deben los futuros propietarios responsabilizarse de los estudios geotécnicos respectivos individuales, asumiendo el costo de los mismos.” Estableciéndose en base al informe No. 001-UERB-AZCA-SOLT-2015, emitido por la Unidad Especial Regula Tu Barrio, que solo los lotes Nos. 216, 217 y 291 son parte del proceso de regularización de conformidad con el nuevo plano.

**Artículo 14.-** Por excepción y estado de consolidación se reconocen los siguientes lotes que no cumplen con el área mínima del lote establecida en la zonificación vigente: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 182, 184, 186, 188, 190, 192, 194 y 208.

**Artículo 15.- De la entrega de escrituras individuales.-** Los Directivos de la Cooperativa de Vivienda “Servidores del IESS” entregarán las respectivas escrituras individuales a favor de los socios, en el plazo máximo de un año contado a partir de la inscripción de ésta Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil, penal o administrativa.”

**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. 0073

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 27 de agosto de 2015.

Ing. Anabel Hermosa Acosta

Segunda 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 13 y 27 de agosto de 2015.- Quito, 02 SEP 2015

Dr. Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO 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 02 SEP 2015  
.- Distrito Metropolitano de Quito, 02 SEP 2015

Dr. Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS