



ORDENANZA No.0132

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 Cooperativa de Vivienda Rural *“29 de Mayo”*, cuenta con 39 años de asentamiento y 1464 habitantes. Dicho barrio fue reconocido mediante Ordenanza No. 138, de 21 de noviembre de 2011; 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 contiene la normativa tendiente a la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Cooperativa de Vivienda Rural *“29 de Mayo”*, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad. *Cal*



ORDENANZA No. 0132

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. IC-O-2016-047 e IC-O-2016-127, 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,"*



ORDENANZA No. 0132

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, 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 Disposición Transitoria Sexta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: *“(…) Las licencias, permisos y autorizaciones concedidas de conformidad con la legislación existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, subsistirán por el tiempo en que fueron concedidos. (...) Las licencias, permisos y autorizaciones que se encuentren en trámite de aprobación deberán cumplir la normativa municipal existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley.”;*



ORDENANZA No. 0132

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;

Que, mediante Ordenanza Municipal No. 138, de 21 de noviembre de 2011, se aprueba la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo de la Cooperativa de Vivienda Rural "29 de Mayo"; y,

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 22 de julio de 2015, en la Administración Zonal Eloy Alfaro, integrada por los representantes de los siguientes órganos y dependencias: Ing. Marco Vinuesa, Administrador Zonal Eloy Alfaro; Lcdo. Pablo Melo, Coordinador UERB-Q; Arq. Iván Martínez, 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. Carlos Guerra, Dirección de Gestión del Territorio Zonal Eloy Alfaro, Abg. Juan Pablo Rodríguez, Dirección de Asesoría Jurídica Zonal Eloy Alfaro; Arq. Miguel Hidalgo, Responsable Técnico; Dr. Manuel Armijos Responsable Legal; Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio- Organizativo, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 002-UERB-E-SOLT-2015, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Cooperativa de Vivienda Rural "29 de Mayo".

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. 138, SANCIONADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2011, QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DE INTERES SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO A FAVOR DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "29 DE MAYO"



ORDENANZA No. 0132

Artículo 1.- En el artículo 1 de la Ordenanza No. 138, de 21 de noviembre de 2011, agréguese un inciso final, al tenor del siguiente texto:

"Por las condiciones de asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social."

Artículo 2.- En el texto del artículo 2 de la Ordenanza No. 138, de 21 de noviembre de 2011, elimínese la frase *"en los planos y en el cuadro de beneficiarios"*, constante en el último inciso; y, sustitúyanse las especificaciones técnicas a partir del desde *"Número de lotes"* en adelante, por el siguiente texto:

<i>"Número de lotes:</i>	366
<i>Área útil de lotes:</i>	151.334,87m ² .
<i>Área de vías y pasajes:</i>	49.251,12 m ² .
<i>Áreas verdes y comunales:</i>	19.918,49 m ² .
<i>Área bruta del terreno (lev. top.):</i>	220.504,48 m ²
<i>Área total del terreno (escrt):</i>	300.000,00 m ²


Elimínese el lote No. 37, por cuanto tienen números de predios y claves catastrales; y, se mantiene la numeración y secuencia original."

Artículo 3.- Sustitúyase el artículo 4 de la Ordenanza No. 138, de 21 de noviembre de 2011, por el siguiente:

Artículo 4.- Del área verde.- *La Cooperativa de Vivienda Rural "29 de Mayo", transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes, un área total de 19.918,49 m² que corresponde al 9,03% del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:*

Área Verde 1

Superficie: 11.727,90 m²

Lindero Norte: Longitud 96,15 m. 





ORDENANZA No. 0132

En parte lote No. 131, 35,80 m; en parte lote No. 130, 19,04 m; en parte lote No. 130, 23,45 m; y, en otra, Calle "Urcurosa", 17,86 m.

Lindero Sur: Longitud 0,00 m.

Intersección entre lote No. 124 y propiedad particular, 0,00m

Lindero Este: Longitud 205,85 m

En parte Calle "Leónidas Sotomayor", 37,59 m LD; y, en otra parte con Curva de Retorno Calle "Leónidas Sotomayor", 22,39 m; en parte lote No. 146, 25,70 m; en parte con propiedad particular, 120,17 m. LD.

Lindero Oeste: Longitud 271,20 m.

En parte lote No. 123, 21,05 m; en parte lote No. 122, en 19,15 m; en parte lote No. 120, en 9,70 m; en parte Calle "29 de Mayo", 13,75 m; en parte lote No. 129, en 40,11 m; en parte lote No. 128, en 20,25 m; en parte lote No. 127, 18,90 m; en parte lote No. 126, en 22,60 m; en parte Calle "Antonio Piedra", 37,24 m LD; en parte lote No. 125, 35,01 m LD; y, en otra parte con lote No. 125, 9,79m; en parte lote No. 124, 23,65 m LD.

Área Verde 2

Superficie: 6.756,71 m²

Lindero Norte: Lote No. 367, 10,50 m.

Lindero Sur: Longitud 92,00 m.

En parte con lote No. 358, 20,00 m; en otra lote No. 359, 20,00 m; con otra parte lote No. 360, 20,00 m; y con otra parte lote No. 361, 32,00 m.

Lindero Este: Propiedad particular 158,34 m. LD

Lindero Oeste: Calle "Alegría Fonseca" 132,26 m

Área Verde 3



ORDENANZA No. 0132

Superficie:	1.433,88 m ²
Lindero Norte:	Calle "Río Cristal" 35,65 m.
Lindero Sur:	Longitud 33,56 m Lote No. 32 6,55 m; Pasaje "Víctor León" 6,10 m; lote No. 36, 20,91 m.
Lindero Este:	Longitud 48,15 m En parte lote No. 42, 29,30 m; y, en otra parte con lote No. 41, 18,85 m
Lindero Oeste:	Calle "Río Cristal" 35,65 m.

Artículo 4.- Elimínense el artículo 5 de la Ordenanza No. 138, de 21 de noviembre de 2011.

Artículo 5.- En el artículo 6 de la Ordenanza No. 138, de 21 de noviembre de 2011, sustitúyanse los siguientes textos "dieciocho años de existencia" por "treinta y ocho años de existencia", el porcentaje constante en el primer inciso de "36%" por "26,70%", y, en las especificaciones técnicas de las vías de la urbanización, en la calle Leonidas Sotomayor de "10.00 m" por "variable de 10 m. a 10,07 m.", la calle "El Curiucto" por "El Coriucto", en la calle Ángel Naranjo de "10.00 m" por "variable de 10 m a 10,11 m.", en la calle Luis Muñoz de "10.00 m" por "variable de 10 m a 10,12 m.", y en el Pasaje Víctor León de "10.00 m" por "variable de 10 m a 10,12 m".

Además, agréguese las siguientes calles al detalle de las vías:

"Calle "Urcorosa":	10,00 m
Calle "Antonio Piedra":	10,00 m
Calle "José Carollo":	10,00 m"

Artículo 6.- Sustitúyase en el artículo 7 de la Ordenanza No. 138, de 21 de noviembre de 2011, las especificaciones de las obras a ejecutarse en la urbanización, por las siguientes:

"Calzadas: 40%

Aceras: 40%



ORDENANZA No. 0132

Bordillos: 40%”

Artículo 7.- Sustitúyase el artículo 8 de la Ordenanza No. 138, de 21 de noviembre de 2011, el por el siguiente:

***Artículo 8.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento comunal, es de ocho años (8), de conformidad al cronograma de obras presentado por los socios de los lotes que conforman el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Cooperativa de Vivienda Rural “29 de Mayo”, plazo que se contará a partir de la sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los socios de los lotes que conforman el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Cooperativa de Vivienda Rural “29 de Mayo”, pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.*

Artículo 8.- Sustitúyase el artículo 12 de la Ordenanza No. 138, de 21 de noviembre de 2011, por el siguiente:

***Artículo 12.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.-** Los dirigentes de La Cooperativa de Vivienda Rural “29 de Mayo”, 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 9.- A continuación del artículo 14 de la Ordenanza No. 138, de 21 de noviembre de 2011, agréguese los siguientes artículos:

***Artículo 15.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueba los siguientes lotes por excepción: 156, 163 y 261.*

***Artículo 16.- Excedentes y/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*



ORDENANZA No. 0132

inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar el área, de conformidad con lo establecido en la normativa metropolitana vigente.

Artículo 17.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los socios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Cooperativa de Vivienda Rural "29 de Mayo", se comprometen a realizar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No.081-AT-DMGR-2015, de 29 de mayo de 2015 que establece que:

- "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)".
- "Los predios que tienen la zonificación (ZR), en el cuadro No.10 del Anexo 11, que establece que son zonas urbanizables en riesgo donde se debe conservar la vegetación existente o su reforestación y se prohíbe todo tipo de construcciones; y, define zonas en riesgo de edificación condicionada."
- "Y 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 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 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 el proceso de regularización de los predios que se encuentran ubicados en el barrio "29 de Mayo", que en las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un



ORDENANZA No. 0132

especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe el 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”.

- *Coordinar con la EPMOP para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad, y de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de las calles; y considerar el criterio técnico de la EPMAAPS 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”.*
- *“En los taludes existentes, generados para la apertura de las calles y construcción de edificaciones los propietarios deben construir muros de protección o contención de acuerdo a la necesidad de sus predios. Los desbanques realizados a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal o a su vez realizar pequeños muros de protección en aquellos que sobrepasen los 3 metros de altura ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los taludes, 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”.*

Artículo 18.- 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 General.- *La Unidad Especial Regula Tu Barrio, una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá informar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de manera exacta, las dimensiones y georreferenciación de los inmuebles objeto de la presente ordenanza.*

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. 0132

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 28 de julio 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 Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 7 de abril y 28 de julio de 2016.- Quito, **02 AGO. 2016**

Abg. María Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

02 AGO. 2016

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 AGO. 2016**

.- Distrito Metropolitano de Quito, **02 AGO. 2016**

Abg. María Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS