



ORDENANZA No. 0066

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 Asociación de Ayuda Mutua Fuente de Luz, a favor de la Asociación de Ayuda Mutua Fuente de Luz, cuenta con 15 años de asentamiento y 130 socios. Dicho barrio fue reconocido mediante Ordenanza No. 386, sancionada el 12 de abril de 2013; 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 del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Asociación de Ayuda Mutua Fuente de Luz, a favor de la Asociación de Ayuda Mutua Fuente de Luz, 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. 0066

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2015-083, de 7 de mayo 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. 0066

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. 386, sancionada el 12 de abril de 2013, se aprueba Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Asociación de Ayuda Mutua Fuente de Luz, a favor de la Asociación de Ayuda Mutua Fuente de Luz;

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. 0066

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 21 de noviembre de 2014 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por el Administrador Zonal, el Subprocurador Zonal, el Representante de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, el Representante de la Dirección Metropolitana de Catastros, el Coordinador de Control y Gestión, el Coordinador de la Unidad Especial Regula Tu Barrio La Delicia, los Responsables: Socio Organizativo, Legal y Técnico de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal de La Delicia; aprobaron el Informe Socio organizativo legal y técnico No. 006-UERB-ZD-SOLT-2014, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado y autorice la aprobación de la Reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 0386 que aprobó el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Asociación de Ayuda Mutua Fuente de Luz, a favor de la Asociación de Ayuda Mutua Fuente de Luz.

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. 386, SANCIONADA EL 12 DE ABRIL DE 2013, QUE APROBÓ EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO ASOCIACIÓN DE AYUDA MUTUA FUENTE DE LUZ, A FAVOR DE LA ASOCIACIÓN DE AYUDA MUTUA FUENTE DE LUZ

Artículo 1.- Sustitúyase el artículo 2 de la Ordenanza No. 0386, sancionada el 12 de abril de 2013, por el siguiente:

“Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

<i>Zonificación actual:</i>	D9 (D102-80)
<i>Lote mínimo:</i>	100 m ²
<i>Forma ocupación del suelo:</i>	(D) Continua sobre línea
<i>Clasificación del suelo:</i>	(SU) Suelo Urbano



ORDENANZA No. 0066

Uso principal:	(R2) Residencia Mediana Densidad
Número de lotes:	127 (El lote No. 37 es un área comunal)
Área útil de lotes:	6.765,50 m ²
Área de faja de protección por borde superior de quebrada en lotes:	4.488,07 m ²
Área bajo el borde superior de quebrada en lotes:	5.321,74 m ²
Área bajo el borde superior de quebrada:	13.084,91 m ²
Área de faja de protección por borde superior de quebrada en lotes:	1.556,48 m ²
Área verde y equipamiento comunal:	241,67 m ²
Área verde adicional (no computable):	541,50 m ²
Área de vías, pasajes y escalinatas bajo el borde superior de quebrada:	3.357,76 m ²
Área de vías, pasajes y escalinatas sobre el borde superior de quebrada:	6.058,03 m ²
Área total del predio (lev. top):	41.415,66 m ²
Área total del predio (escrit.):	50.000 m ²

Los lotes Nos. 6, 9, 10, 60, 62, 77, 78, 79, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124 y 125 no forman parte del proceso de regularización por encontrarse bajo el borde superior de quebrada.

Son objeto del proceso de regularización los lotes Nos. 4, 5, 8, 11, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 y 56 .



ORDENANZA No. 0066

Son objeto de regularización los lotes Nos. 2, 7, 48, 68 y 58 que se encuentran en su totalidad en faja de protección de quebrada; y, los lotes Nos. 1, 3, 12, 15, 21, 22, 57, 59, 61, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 126 y 127, que se encuentran parcialmente en faja de protección de quebrada. Los propietarios de estos lotes deberán acogerse a lo previsto en el artículo 117, numeral 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 172.

Los lotes objeto de la presente regularización deberán regirse a la normativa nacional y municipal vigente, todas las edificaciones construidas o por construirse deberán tener un asesoramiento técnico calificado y certificado tanto para el terraceo necesario como para la construcción de las viviendas y de los sistemas de manejo de aguas lluvias y servidas, las mismas que deberán contar con obras de mitigación en este caso muros de contención una vez terminado el trámite de regularización, los moradores del asentamiento deberán solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) la compatibilidad de implementación de sistemas de drenajes pluviales y de escurrimiento superficial adecuados para evitar saturación del suelo y disminuir eventos adversos."

Artículo 2.- Agréguese en el artículo 3 de la Ordenanza No. 0386, sancionada el 12 de abril de 2013, dos incisos al tenor del siguiente texto:

"Adicionalmente a la zonificación aprobada, se mantiene la zonificación ZR1 (ZR1), forma de ocupación: (R) ZR Áreas de Riesgo, Uso principal: (PE) Protección ecológica / áreas naturales; y, A31 (PQ).

Los lotes que no forman parte de la regularización deberán mantener la zonificación ZR1 (ZR1), Forma de ocupación: (R) ZR Áreas de Riesgo, Uso principal: (PE) Protección ecológica / áreas naturales; y A31 (PQ)."

Artículo 3.- Sustitúyase el artículo 5 de la Ordenanza No. 0386, sancionada el 12 de abril de 2013, por el siguiente:

"Artículo 5.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- La Asociación de Ayuda Mutua "Fuente de Luz" transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y comunales, un área de 241.67 m², que corresponde al 3,57% en relación al área útil de lotes, de conformidad al siguiente detalle:



ORDENANZA No. 0066

ÁREAS VERDE Y EQUIPAMIENTO COMUNAL				
	Lindero	En parte	Total	Superficie
Área Verde 1	Norte: Lote No. 1	---	4,53 m.	18,39 m ²
	Sur: Vértice	---	0,00 m.	
	Este: Área verde adicional 1	---	9,29 m.	
	Oeste: Calle A	---	8,12 m.	
Área Verde 2	Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte: Escalinata 1	---	2,44 m.	8,28 m ²
	Sur: Vértice	---	0,00 m	
	Este: Calle A	---	7,03 m.	
Oeste: Barrio Nueva Vida	---	6,80 m.		
Área Verde 3	Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte: Escalinata 2	---	10,68 m.	105,52 m ²
	Sur: Escalinata 1	---	4,61 m.	
	Este: Calle A	---	18,32 m.	
Oeste: Barrio Nueva Vida	---	13,06 m.(longitud desarrollada)		
Área Comunal	Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte: Calle B	---	9,03 m.	109,48 m ²
Sur: Lote No. 29	---	9,20 m		



ORDENANZA No. 0066

(Lote No. 37)	Este:	Lote No. 38	---	12,03 m.
	Oeste:	Lote No. 36	---	11,99 m.

La Asociación de Ayuda Mutua "Fuente de Luz" transferirá, a título gratuito, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el área de 541,50 m², que corresponde a áreas verdes adicionales no computables, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREAS VERDES ADICIONALES (NO COMPUTABLES)					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área Verde Adicional 1	Norte:	Lote No. 1	8,67 m.	11,40 m.	287,43 m ²
		Lote No. 2	2,73 m.		
	Sur:	Vértice	0,00 m.	0,00 m.	
	Este:	Área bajo el borde superior de quebrada 1	---	50,59 m.(longitud desarrollada)	
	Oeste:	Calle A	39,52 m.	48,81 m.	
		Área verde 1	9,29 m.		
Área Verde Adicional 2	Norte:	Lote No. 57	10,15 m.	11,32 m.	42,54 m ²
		Lote No. 58	1,17 m.		
	Sur:	Área bajo el borde superior de	---	13,19 m.(longitud desarrollada)	



ORDENANZA No. 0066

		quebrada 2			
	Este:	Vértice	---	0,00 m.	
	Oeste:	Pasaje E	---	5,27 m.	
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área Verde Adicional 3	Norte:	Área bajo el borde superior de quebrada 3	---	23,49 m.(longitud desarrollada)	20,79 m²
	Sur:	Lote No. 72	2,45 m.	13,19 m.(longitud desarrollada)	
		Lote No. 73	9,30 m.		
		Lote No. 74	9,60 m.	23,25 m.	
		Lote No. 75	1,90 m.		
	Este:	Vértice	---	0,00 m.	
	Oeste:	Vértice	---	0,00 m.	
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área Verde Adicional 4	Norte:	Área bajo el borde superior de quebrada 4	---	20,76 m.(longitud desarrollada)	61,33 m²
	Sur:	Lote No. 63	9,80 m.	20,50 m.	
		Lote No.	10,70 m.		



ORDENANZA No. 0066

	64				
Este:	Lote No. 65	---		1,82 m.	
Oeste:	Lote No. 62	---		3,20 m.	
Área Verde Adicional 5	Lindero	En parte		Total	Superficie
	Norte:	Área bajo el borde superior de quebrada 7	20 m.	44,26 m.	129,41 m ²
		Lote No. 78	(2,50+10,62) = 13,12 m.		
		Lote No. 79	9,73 m.		
		Lote No. 80	1,41 m.		
	Sur:	Lote No. 62	0,00 m.	(29,69 + 12,03) = 41,72 m.	
	Este:	Vértice	0,00m.	0,00 m.	
	Oeste:	Vértice	0,00 m.	0,00 m.	

Artículo 4.- Sustitúyase el artículo 6 de la Ordenanza No. 0386, sancionada el 12 de abril de 2013, por el siguiente:

“Artículo 6.- De las vías.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado contempla un sistema vial de uso público, con una consolidación de 40 % y más 15 años de existencia, se encuentra ejecutando obras de infraestructura y que serán objeto de aprobación, razón por la cual los anchos de vías, escalinatas y pasajes se sujetarán al plano que se aprueba.

Las vías que se aprueban son las siguientes:



ORDENANZA No. 0066

Calle A:	8,00 m – 9,80 m. variable	Calle B:	10,00 m
Pasaje A:	6,46 m - 6,00 m. variable	Pasaje B:	6,00 m
Pasaje C:	6,00 m	Pasaje D:	5,94 m
Pasaje E:	4,89 m - 7,50 m. variable	Escalinata 1:	6,03 m.
Escalinata 2:	9,07 m	Escalinata 3:	5,00 m.
Escalinata 4:	6,00 m – 6,23 m. variable	Escalinata 5:	6,00 m. variable
Escalinata 6:	10,00 m	Escalinata 7:	10,00 m
Escalinata 8:	4,47 m	Escalinata 9:	10,31 m
Escalinata 10:	5,00 m - 6,00 m. variable."		

Artículo 5.- Sustitúyase el artículo 7 de la Ordenanza No. 0386, sancionada el 12 de abril de 2013, por el siguiente:

"Artículo 7.- 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:	85%	Alcantarillado:	80%
Agua Potable:	20%	Electricidad:	90%"

Artículo 6.- Sustitúyase el artículo 8 de la Ordenanza No. 0386, sancionada el 12 de abril de 2013, por el siguiente:

"Artículo 8.- 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 la Asociación de Ayuda Mutua Fuente de Luz, contados a partir de la fecha de la sanción de la presente Ordenanza. De estas obras la Asociación de Ayuda Mutua Fuente de Luz, pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley."

Artículo 7.- Sustitúyase el artículo 11 de la Ordenanza No. 0386, sancionada el 12 de abril de 2013, por el siguiente:



ORDENANZA No. 0066

Artículo 11.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto de la presente Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento de hecho y consolidado quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios."

Artículo 8.- Sustitúyase el artículo 13 de la Ordenanza No. 0386, sancionada el 12 de abril de 2013, por el siguiente:

Artículo 13.- De la entrega de las escrituras individuales.- La Asociación de Ayuda Mutua Fuente de Luz, deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de todos los propietarios en el plazo máximo de un 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 de los propietarios y dirigentes en caso de incumplimiento.

Se autoriza que en caso de producirse transferencia de dominio hasta la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, éstas sean avalizadas con el correspondiente certificado de ventas conferido por el Registro de la Propiedad para que surtan los efectos legales pertinentes."

Artículo 9.- A continuación del artículo 15 de la Ordenanza No. 0386, sancionada el 12 de abril de 2013, agréguese dos artículos al tenor del siguiente texto:

Artículo 16.- Lotes por excepción.- Se aprueban los lotes Nos. 21, 22 y 24 que no cumplen el área de lote mínimo referente a la zonificación propuesta.

Artículo 17.- Informe de riesgos.- La Asociación de Ayuda Mutua Fuente de Luz deberá cumplir obligatoriamente con las recomendaciones establecidas en el informe técnico No. 070-AT-DMGR-2014, emitido el 8 de julio de 2014."

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 18 de junio de 2015.

Ing. Anabel Hermosa

Segunda Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. María Elisa Holmes Roldós

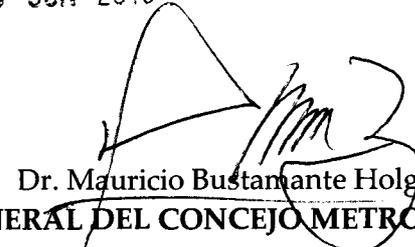
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)



ORDENANZA No. 0066

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 4 y 18 de junio de 2015.- Quito, 25 JUN 2015

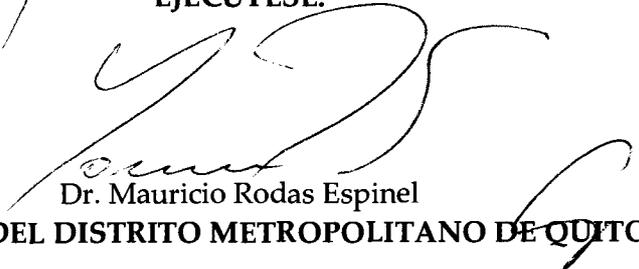

Dr. Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

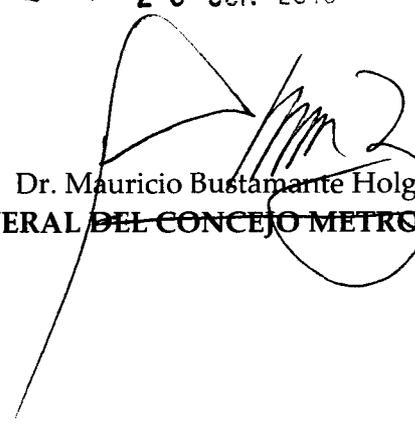
25 JUN 2015

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 25 JUN 2015
.- Distrito Metropolitano de Quito, 25 JUN 2015


Dr. Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS