

Informe No. IC-O-2015-084

**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-EJE TERRITORIAL-**

| ORDENANZA | FECHA | SUMILLA |
|----------------|-------------------|--------------------|
| PRIMER DEBATE | <i>24/05/2015</i> | <i>[Signature]</i> |
| SEGUNDO DEBATE | | |
| OBSERVACIONES: | | |
| | | |

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos a usted el siguiente informe emitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

En sesión extraordinaria de 7 de mayo de 2015, la Comisión de Ordenamiento Territorial conoció el proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza No. 200, de 22 de marzo de 2012, por la cual se aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Llano Castillo", a favor de sus copropietarios.

2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

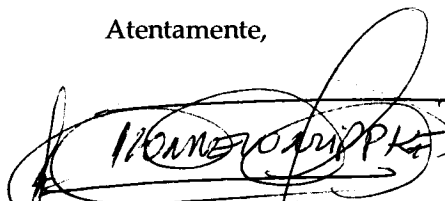
Mediante informe No. 001-UERB-Q-SOLT-2015, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Llano Castillo", el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten su reforma, el mismo que se adjunta al presente informe.

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

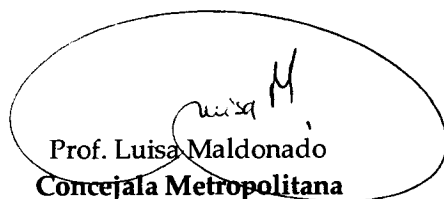
La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión extraordinaria de 7 de mayo de 2015, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en los expediente; y, con fundamento en los artículos 57 literales a) y x), 87 literales a) y v), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca el proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza

No. 200, de 22 de marzo de 2012, por la cual se aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Llano Castillo", a favor de sus copropietarios.

Atentamente,



Sra. Ivone Von Lippke
Presidenta de la Comisión de
Ordenamiento Territorial



Prof. Luisa Maldonado
Concejala Metropolitana



Dra. Renata Moreno
Concejala Metropolitana

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.
Abg. Diego Cevallos Salgado

ORDENANZA No.

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 "Llano Castillo", cuenta con 10 años de asentamiento, 65 copropietarios y 68 lotes. Dicho barrio fue reconocido mediante Ordenanza No. 200, sancionada el 22 de marzo de 2012; 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 "Llano Castillo", a favor de sus copropietarios, 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.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2015-084, 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.

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, 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, mediante Ordenanza No. 200, sancionada el 22 de marzo de 2012, se aprueba Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Llano Castillo”, a favor de sus copropietarios;

ORDENANZA No.

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 20 de febrero de 2015 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Quitumbe; Dirección Zonal de Asesoría Jurídica; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 001-UERB-Q-SOLT-2015, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Llano Castillo", a favor de sus 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 REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 200, SANCIONADA EL 22 DE MARZO DE 2012, QUE APROBÓ EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "LLANO CASTILLO", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Artículo 1.- En el artículo 1 de la Ordenanza No. 0200, de 22 de marzo de 2012, 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.- Sustitúyase el texto del artículo 2 de la Ordenanza No. 0200, de 22 de marzo de 2012, a partir de las especificaciones correspondientes al "Área Útil de Lotes" en adelante, por el siguiente texto:

"Área útil de lotes:

14.302,66 m².

ORDENANZA No.

| | |
|--|----------------------------|
| <i>Área de vías y pasajes:</i> | 5.998,24 m ² . |
| <i>Área verde y comunal:</i> | 1.945,50 m ² . |
| <i>Área de afectación vial:</i> | 213,10 m ² . |
| <i>Área bruta del terreno (lev. top.):</i> | 22.459,50 m ² |
| <i>Área total del terreno (escrt):</i> | 22.465,00 m ² " |

En el mismo artículo, elimínese el texto "en los planos y en el cuadro de beneficiarios".

Artículo 3.- Sustitúyase el inciso segundo del artículo 3 de la Ordenanza No. 0200, de 22 de marzo de 2012, por el siguiente:

"Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, con 10 años de existencia y con una consolidación del 50%, se aprueban por excepción los siguientes de menor superficie conforme el plano: 60, 61 y 62."

Artículo 4.- Sustitúyase el artículo 4 de la Ordenanza No. 0200, de 22 de marzo de 2012, por el siguiente:

"Artículo 4.- Del área verde.- Los copropietarios del predio que conforman el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Llano Castillo", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes, un área total de 1.945,50 m² que corresponde al 13,60% del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

| <i>Área verde y comunal</i> | | | | | |
|-----------------------------|---------------|--|-----------------|-----------------|-------------------------------|
| | | <i>Lindero</i> | <i>En parte</i> | <i>Total</i> | <i>Superficie</i> |
| <i>Área verde y comunal</i> | Norte: | <i>Calle "3" (Radio de curvatura de 3 m)</i> | - | <i>50,50 m.</i> | <i>1.945,50 m²</i> |
| | Sur: | <i>Calle "4" (Radio de curvatura de 3 m)</i> | - | <i>50,50 m.</i> | |
| | Este: | <i>Calle "B" (Radio de curvatura de 3 m)</i> | - | <i>38,85 m.</i> | |
| | Oeste: | <i>Calle "A" (Radio de curvatura de 3 m)</i> | - | <i>38,50 m.</i> | |

Artículo 5.- Elimínese el artículo 5 de la Ordenanza No. 0200, de 22 de marzo de 2012..

ORDENANZA No.

Artículo 6.- En el artículo 6 de la Ordenanza No. 0200, de 22 de marzo de 2012, sustitúyase la frase “6 años de existencia, con un 27,94% de consolidación” por “10 años de existencia, con un 50% de consolidación”; y, al final del mismo, agréguese la siguiente frase: “Calle “Tulio López”: 12,00 m”.

Artículo 7.- Sustitúyase el artículo 7 de la Ordenanza No. 0200, de 22 de marzo de 2012, 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:

Obras civiles (vías):

| | | | |
|------------|-----|---------|------|
| Calzadas: | 60% | Aceras: | 100% |
| Bordillos: | 20% | | |

Obras de infraestructura:

| | | | |
|---------------|-----|--------------------|------|
| Agua potable: | 50% | Energía eléctrica: | 90%” |
|---------------|-----|--------------------|------|

Artículo 8.- Sustitúyase el artículo 8 de la Ordenanza No. 0200, de 22 de marzo de 2012, 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 cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios de los lotes que conforman el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Llano Castillo”, plazo que se contará a partir de la sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los copropietarios de los lotes que conforman el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Llano Castillo”, pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Artículo 9.- Elimínese el artículo 13 de la Ordenanza No. 0200, de 22 de marzo de 2012.

Artículo 10.- A continuación del artículo 14 de la Ordenanza No. 0200, de 22 de marzo de 2012, agréguese tres artículos, al tenor del siguiente texto:

“Artículo 15.- Informe de la Secretaria General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los copropietarios del predio que se regulariza, deberán cumplir con las recomendaciones

ORDENANZA No.

que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 13-AT-DMGR-2015, de fecha 6 de febrero de 2015, que establece:

- 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), sobre todo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes.
- Para las edificaciones actuales, sus propietarios deberán contratar un especialista (ingeniero civil estructuralista o estructural) para que evalúe el estado actual de las construcciones y para que se proponga un sistema de reforzamiento estructural en el caso de que alguna(s) vivienda(s) lo amerite(n).
- Respecto al riesgo por inestabilidad de terrenos y movimientos en masa, al igual para el riesgo sísmico, para ejecutar futuras construcciones, sus propietarios deberán contratar un estudio geológico-geotécnico que determine la capacidad portante admisible del suelo (carga máxima que puede soportar el suelo sin que su estabilidad sea amenazada), y que el factor de seguridad del mismo. Adicionalmente, en los casos en que se realizaron desbanques de terreno para construir una vivienda, cada propietario deberá contratar la construcción de un muro de contención en el talud, diseñado estructuralmente para que soporte cargas estáticas y dinámicas. "
- Se tiene que coordinar con la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMMOP, para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad, y de los taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de las calles; y, con la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento – EPMAAPS, para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario que evite la erosión del suelo, sobre todo en zonas inclinadas (laderas).

Artículo 16.- 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

ORDENANZA No.

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 17.- 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 xx de xxxxxx de 2015.

Abg. Daniela Chacón Arias

Dr. Mauricio Bustamante Holguín

Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

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 xxx y xx de xxxx de 2015.- Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel

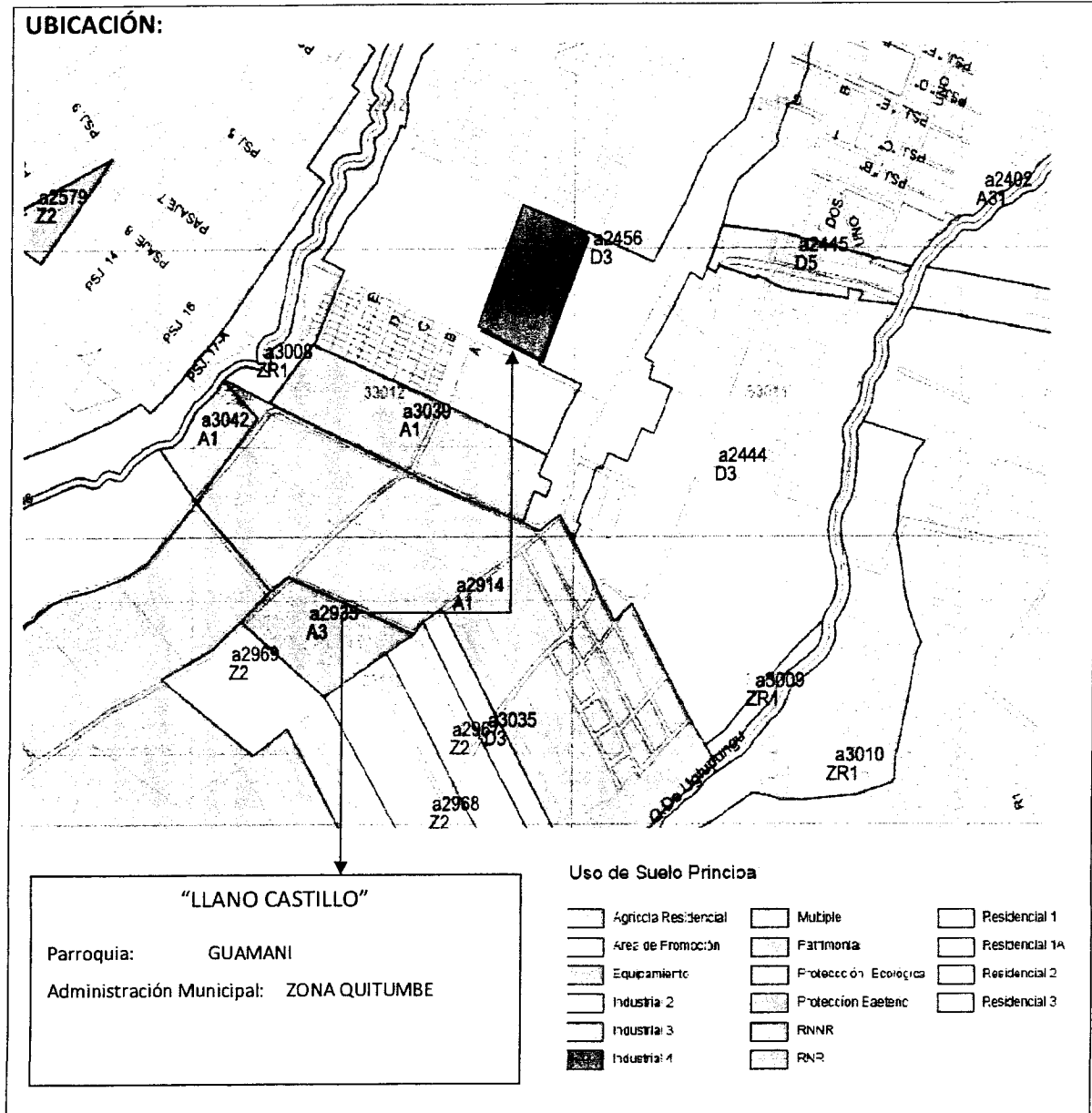
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA No.

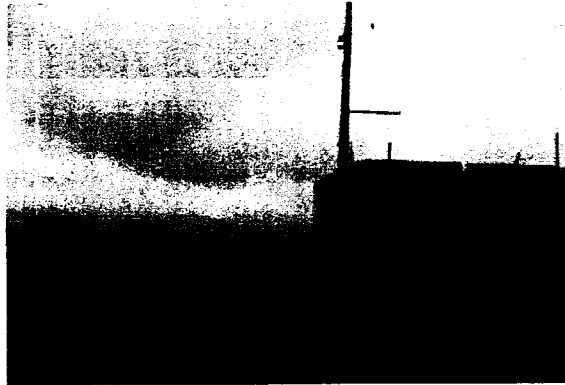
CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO, DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE
 HECHO Y CONSOLIDADO, DENOMINADO
"LLANO CASTILLO"
 EXPEDIENTE N° 251 Q
 INFORME N°001 UERB-Q-SOLT-2015



ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



En la Notaría Séptima del Cantón Quito, se constituyen como **"BARRIO LLANO CASTILLO DE LA PARROQUIA GUAMANÍ"**, el 15 de marzo del año 2010, con la finalidad de aprobar el barrio en el Municipio de Quito.

Adquieren el lote macro a favor de varios propietarios a través de escritura pública el 15 de marzo del año 2010.

El asentamiento humano de hecho y consolidado tiene:

- a. 13 años de asentamiento; y,
- b. 50% de consolidación.

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

| | |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| TIPO DE ORGANIZACIÓN: | SOCIEDAD CIVIL DE HECHO |
| PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL: | Pedro Fidencio Torres Campoverde |
| AÑOS DE ASENTAMIENTO: | 10 años |
| Nº COPROPIETARIOS | 65 |
| Nº DE LOTES | 68 |
| POBLACIÓN BENEFICIARIA: | 272 |

| | |
|---------------------------|--|
| DOCUMENTOS ANEXOS: | BARRIO "LLANO CASTILLO" <ul style="list-style-type: none">• Acta de la directiva con fecha 15 de octubre del 2014• Listado de Socios |
|---------------------------|--|

INFORME LEGAL

PRIMERO.-

ANTECEDENTES LEGALES

DE LA PROPIEDAD:

- Los señores José Antonio Muñoz Simbaña y María Luisa Cóndor Cantuña, mediante escritura pública de compra venta celebrada el quince de marzo del año dos mil diez, ante el doctor Luis Vargas Hinostroza, notario séptimo del cantón Quito, y legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el nueve de septiembre del año dos mil diez, dan en venta y perpetua enajenación el lote de terreno conocido como Doce Prima del Llano Castillo, ubicado en la Parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha que cuenta con una superficie aproximada de veinte y dos mil cuatrocientos sesenta y cinco metros cuadrados (22.465 m2.) a favor de los señores Manuel Parra Villares y otros. Cada uno de los compradores adquieren el uno punto cuarenta y siete por ciento de los derechos y acciones (1,47%) del lote general, a excepción de los señores Manuel Conterón Chicaiza ; Amable Antolín Pardo Carrillo que adquieren cada uno el cuatro punto cuarenta y dos por ciento (4.42%), y la señora María Antonia Marcalla Chicaiza que adquiere el dos punto noventa y seis (2,96%) por ciento de los derechos y acciones del lote global

- **VENTAS POSTERIORES**

2.1.- Los señores JHONNY FERNANDO PARDO JUMBO Y EDISON GIONANNY PARDO JUMBO, mediante escritura pública de compra venta celebrada el veinte de septiembre del año dos mil dos, ante el doctor Luis Vargas Hinostroza, notario séptimo del cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el siete de diciembre de del año dos mil once, adquirieron a los cónyuges señores HILDA VICTORIA JUMBO NARVAEZ Y AMABLE ANTOLIN PARDO CARRILLO, cada uno el 1,4734% de derechos y acciones del lote de terreno conocido como Doce Prima del Llano Castillo, ubicado en la Parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha que cuenta con una superficie aproximada de veinte y dos mil cuatrocientos sesenta y cinco metros cuadrados (22.465 m2.)

2.2.- La señora GEOVANNA DANIELA YAR ZAMBRANO. mediante escritura pública de compra venta celebrada el treinta de mayo del año dos mil once, ante el doctor Luis Vargas Hinostroza, notario séptimo del cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la

(Handwritten signatures and initials)

Desciento cincuenta y ocho 253

Propiedad del cantón Quito el diez y siete de junio del año dos mil once, adquirió al señor RAÚL OLMEDO GALARZA GUAMÁN, el 1,47% de derechos y acciones del lote de terreno conocido como Doce Prima del Llano Castillo, ubicado en la Parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha que cuenta con una superficie aproximada de veinte y dos mil cuatrocientos sesenta y cinco metros cuadrados (22.465 m2.)

• **OBSERVACIÓN.-**

En la escritura de compraventa celebrada el quince de marzo del año dos mil diez e inscrita el Registro de la Propiedad del cantón Quito el nueve de septiembre del mismo año comparecen por una parte, por sus propios derechos sesenta y tres socios, y el señor Pedro Fidencio Torres Campoverde como presidente y representante legal de la Asociación Pro-Vivienda Llano Castillo, para dar de baja el catastro existente a nombre de esta asociación por cuanto no se perfeccionó el traspaso de dominio. Por tal razón el Sr. Pedro Fidencio Torres no es dueño de porcentaje alguno y por ende no es tomado en cuenta para consolidar el 100% de derechos y acciones

| | | | | |
|---|---|----------------|---------------------|----|
| LINDEROS DE LA PROPIEDAD | LINDERO NORTE: Lotes Número seis prima de José Miguel Díaz y diecisiete prima de Alberto Umatambo / | | | |
| | LINDERO SUR: Calle de ocho metros que separa del lote número tres prima de Mercedes Monteros ✓ | | | |
| | LINDERO ESTE: Lote Número quince prima de Gloria Rosero | | | |
| | LINDERO OESTE: Lote Número diez prima de Juan Llumiquinga ✓ | | | |
| | SUPERFICIE: 22.465m2 ✓ | | | |
| TIPO DE ESCRITURA: | UNIPROPIEDAD | NO | DERECHOS Y ACCIONES | SI |
| OTORGADO POR: | José Antonio Muñoz y María Luisa Córdor | | | |
| A FAVOR DE: | Manuel Eduardo Parra Villares y Otros | | | |
| CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA | 15 de marzo del 2010 | | | |
| NOTARIO: | NOTARIA: | CANTÓN: | PROVINCIA: | |
| Dr. Luis Vargas Hinostraza | Séptima | Quito | Pichincha | |
| INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD | 09 de setiembre de 2010 ✓ | | | |
| CERTIFICADOS DE GRAVÁMENES E HIPOTECAS | | | | |

Docientos cincuenta y siete 257

| Nº | PROPIETARIO | % | CERTIFICADO | FECHA | GRAVAMENES |
|----|--|--------|---------------|------------|------------|
| 1 | Manuel Eduardo Parra Villacres | 1,47% | C240236225001 | 21/10/2014 | NO |
| 2 | Manuel Conterón Chicaiza | 4,42% | C240236225001 | 21/10/2014 | NO |
| 3 | Luis Gustavo Saigua Lema | 1,47% | C240236225001 | 21/10/2014 | NO |
| 4 | María Alicia Chicaiza Callatasig | 1,47% | C240236225001 | 21/10/2014 | NO |
| 5 | Jaime Hernán Sangotuña Ayala. | 1,47% | C240236225001 | 21/10/2014 | NO |
| 6 | Marcia Jeanneth Chasi Chicaiza. | 1,47% | C240236225001 | 21/10/2014 | NO |
| 7 | José Rafael Santillán Chango. | 1,47% | C240236225001 | 21/10/2014 | NO |
| 8 | Marco Arteman Soto Soto. | 1,47% | C240236225001 | 21/10/2014 | NO |
| 9 | Francisco Caiza Caiza. | 1,47% | C240236228001 | 21/10/2014 | NO |
| 10 | Néstor Ramiro Quinaucho Quinaucho. | 1,47% | C240236228001 | 21/10/2014 | NO |
| 11 | María Antonia Marcalla Chicaiza. | 2,96% | C240236228001 | 21/10/2014 | NO |
| 12 | Mercy Rocío Franco Bonillo. | 1,47% | C240236228001 | 21/10/2014 | NO |
| 13 | Maximina del Rosario Pogo Güillín | 1,47% | C240236228001 | 21/10/2014 | NO |
| 14 | María Delfina Suárez Saraguro. | 1,47% | C240236228001 | 21/10/2014 | NO |
| 15 | Ángel Teodoro Muñoz. | 1,47% | C240236228001 | 21/10/2014 | NO |
| 16 | Hermenegilda Justina Zambrano. | 1,47% | C120862083001 | 27/02/2015 | NO |
| 17 | Digna Esperanza Jumbo Narváez. | 1,47% | C240236226001 | 21/10/2014 | NO |
| 18 | Amable Antolín Pardo Castillo (En certificado de gravámenes consta con el 4,42% pero tiene realizadas dos ventas justificadas del 1,4734%) | 1,473% | C240236226001 | 21/10/2014 | NO |
| 19 | Dionisio Francisco Díaz Trujillo. | 1,47% | C240236226001 | 21/10/2014 | NO |

| | | | | | |
|-----|------------------------------------|-------|---------------|------------|----|
| 41 | José Alfonso Toaquiza Cayo. | 1,47% | C240236223001 | 21/10/2014 | NO |
| 42 | María Mónica Cajilema Morocho. | 1,47% | C240236223001 | 21/10/2014 | NO |
| 43 | Manuel Víctor Cajilema Morocho. | 1,47% | C240236223001 | 21/10/2014 | NO |
| 44 | Segundo Raúl Catota Quinaucho. | 1,47% | C240236223001 | 21/10/2014 | NO |
| 45 | María Aida Valverde Medina. | 1,47% | C240236223001 | 21/10/2014 | NO |
| 46 | María Laura Umajinga Gavilanez. | 1,47% | C240236222001 | 21/10/2014 | NO |
| 47 | Carmen Eugenia Quintana Landázuri. | 1,47% | C240236222001 | 21/10/2014 | NO |
| 48 | Josefina del Carmen Chuqui Mezas. | 1,47% | C240236222001 | 21/10/2014 | NO |
| 49 | Mariela Alexandra Brito Paredes. | 1,47% | C240236222001 | 21/10/2014 | NO |
| 50 | Sergio Lautaro Arévalo Arévalo. | 1,47% | C240236222001 | 21/10/2014 | NO |
| 51 | Jeanett de los Ángeles Albán Faz. | 1,47% | C240236222001 | 21/10/2014 | NO |
| 52 | Mayra Patricia Lima Tenezaca. | 1,47% | C240236222001 | 21/10/2014 | NO |
| 53 | Daniel Santiago Chumbay Chumbay. | 1,47% | C240236222001 | 21/10/2014 | NO |
| 54 | José Nelson Lutuala Ilaquishe. | 1,47% | C240236221001 | 21/10/2014 | NO |
| 55 | Lourdes Genoveva Pacheco Mena. | 1,47% | C240236221001 | 21/10/2014 | NO |
| 56 | Luis Oswaldo Jácome Tipantuña | 1,47% | C240236221001 | 21/10/2014 | NO |
| 57. | Mayra Rocío Chicaiza Chicaiza | 1,47% | C240236221001 | 21/10/2014 | NO |
| 58. | Wilmer Xavier Pacheco Corrales. | 1,47% | C240236221001 | 21/10/2014 | NO |
| 59 | Miriam Marisol Gonzaga Agreda | 1,47% | C240236221001 | 21/10/2014 | NO |
| 60. | Laba Lucrecia Martínez Vargas. | 1,47% | C240236221001 | 21/10/2014 | NO |

Descientos cincuenta y cuatro 254

| | | | | | |
|-----|--------------------------------|---------|---------------|------------|----|
| 61 | José Elías Chasi Sangucho | 1,47% | C240236221001 | 21/10/2014 | NO |
| 62. | Alegría Bautista Ponce | 1,47% | C240236229001 | 21/10/2014 | NO |
| 63 | Geovanna Daniela Yar Zambrano. | 1,47% | C120862103001 | 27/02/2015 | NO |
| 64 | Jhonny Fernando Pardo Jumbo | 1,4734% | C120862084001 | 27/02/2015 | NO |
| 65 | Edison Giovanni Pardo Jumbo | 1,4734% | C120862085001 | 27/02/2015 | NO |
| 65 | COPROPIETARIOS | 100% | | | NO |

INFORME TÉCNICO

| | | | | | | | | |
|-------------------------------------|--|--------------------------------------|--------------|------|----------------|-------|-------------------|------|
| Nº de Predio: | 3533254 / 3532926 asignado número de predio a todos los lotes | | | | | | | |
| Clave Catastral: | 32912 01 066 / 33012 26 010 asignado clave catastral a todos los lotes | | | | | | | |
| REGULACION SEGÚN IRM. | | | | | | | | |
| Zonificación: | D3(D203-80) | | | | | | | |
| Lote mínimo: | 200 m2 | | | | | | | |
| Forma de Ocupación del suelo | (D) Sobre línea de fabrica | | | | | | | |
| Uso principal del suelo: | (R2) Residencia Mediana Densidad | | | | | | | |
| Cambio de Zonificación | APLICA (SI-NO) | Zonificación: | | | | | | |
| | NO | Lote mínimo: | | | | | | |
| | | Formas de Ocupación: | | | | | | |
| | | Uso principal del suelo: | | | | | | |
| Número de lotes | 68 | | | | | | | |
| Consolidación: | 50% | Obras Civiles Ejecutadas (Vías) | Calzadas | 40 % | Aceras | 0.0 % | Bordillos | 80% |
| | | Obras de Infraestructura Existentes: | Agua Potable | 50 % | Alcantarillado | 100 % | Energía eléctrica | 10 % |

Descuento inventario 253

| | | | |
|---|---------------------|----------------|--------|
| Anchos de vías y Pasajes | Calle "Tulio López" | 12,00 m | |
| | Calle "1" | 8,00 m | |
| | Calle "2" | 8,00 m | |
| | Calle "3" | 8,00 m | |
| | Calle "4" | 8,00 m | |
| | Calle "A" | 11,00 m | |
| | Calle "B" | 11,00 m | |
| Área Útil de Lotes | 14.302,66 | m ² | 63,68% |
| Área de vías y Pasajes | 5.998,24 | m ² | 26,71% |
| Área Verde y Comunal | 1.945,50 | m ² | 8,66% |
| Área de Afectación Vial: | 213,10 | m ² | 0,95% |
| Área bruta del terreno(Área Total) | 22.459,50 | m ² | 100% |

| | | | |
|---|----------|----------------|--------|
| Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes | 1.945,50 | m ² | 13,60% |
|---|----------|----------------|--------|

| ÁREA VERDE Y COMUNAL | | | | | | |
|-----------------------------|---------------|--------------------------------------|-----------------|--------------|-------------------|-------------------------|
| Área Verde y Comunal | | LINDERO | En parte | Total | SUPERFICIE | |
| | Norte: | Calle "3" (Radio de Curvatura de 3m) | - | 50,50 m. | | 1.945,50 m ² |
| | Sur: | Calle "4" (Radio de Curvatura de 3m) | - | 50,50 m. | | |
| | Este: | Calle "B" (Radio de Curvatura de 3m) | - | 38,85 m. | | |
| | Oeste: | Calle "A" (Radio de Curvatura de 3m) | - | 38,50 m. | | |

Docientos cincuenta y dos 252

| Se aprueba lotes que no tienen el área mínima: | | |
|--|------|------------------------|
| EXCEPCIONES | LOTE | ÁREA (m ²) |
| | 60 | 198,68 |
| | 61 | 199,25 |
| | 62 | 199,82 |

| | |
|-----------------------|--|
| ANEXO TÉCNICO: | <p>INFORMES VIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Memorando TV-11 de fecha 25 de Febrero del 2015, emitido por el Director de Gestión del Territorio de la Administración Quitumbe. <p>INFORMES TECNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio N° 0000411 que contiene el Informe borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 20 de Enero del 2015. Oficio N° 0000410 que contiene el Informe de Cabidas, Linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 20 de Enero del 2015. Informe Técnico de Riesgos N.13-AT-DMGR-2015, con fecha 06/02/2015 Informe técnico N° 5 UERB-Q 2015, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 23 de Enero del 2015 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe". <p>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</p> <ul style="list-style-type: none"> Consulta de Datos de zonificación de los predios 3533254 y 3532926 con fecha 04 de Febrero del 2015. <p>PLANOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Jaime Venegas A. con fecha Enero del 2015. |
|-----------------------|--|

CONCLUSIONES TÉCNICAS

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un habitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."
- El Asentamiento posee Ordenanza No. 0200, sancionada el 22 de Marzo del 2012. Una vez realizado el estudio de la Ordenanza y comparado el plano aprobado con sitio, se denota que no existe una relación entre plano y sitio en cuanto a linderos, por tanto

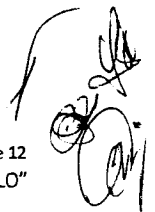
Diecinueve y uno

no existe una relación en cuanto a las áreas de los lotes. Por estas consideraciones procede realizar una reforma a la ordenanza y corregir las falencias señaladas.

- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes: calzada 60%, aceras 100%, bordillos 20%, Agua Potable 50% y Energía Eléctrica 90%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, incluido el equipamiento del área comunal, será de cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado.
- El asentamiento contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 10 años de existencia, con 50 % de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Calle "Tulio López" de 12,00m., Calle "1" de 8,00m., Calle "2" de 8,00m., Calle "3" de 8,00m., Calle "4" de 8,00m., Calle "A" de 11,00m. y Calle "B" de 11,00m.
- Número de lotes 68, cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro adjunto al plano aprobatorio.
- Según el área determinada en la escritura 22.465,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 22.459,50 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 5,5 metros cuadrados, que corresponde al 0,02%, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos, encontrándose el predio claramente delimitado y acorde a los linderos detallados en las escrituras.

RECOMENDACIONES TÉCNICA

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 10 años de existencia, con 50,00 % de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la zonificación en D3 (D203-80), con área de lote mínimo 200 m², uso principal del suelo (R2) Residencia Mediana Densidad y forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica. Además aprobar por excepción: Lote N. 60, Lote N. 61 y Lote N. 62, de menor superficie conforme el plano adjunto.
- Por los antecedentes expuestos, se recomienda incorporar un artículo que justifique la variación de área determinada según el levantamiento planialtimétrico, tomando en cuenta los habilitantes técnicos presentados.

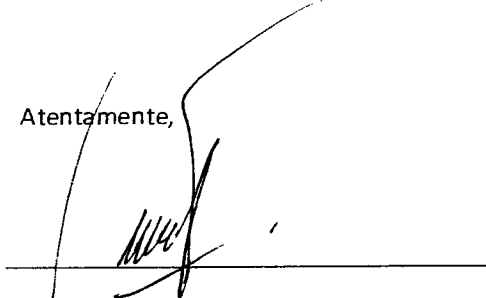


- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad/Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. En su informe de riesgos No.13- AT-DMGR-2015, de fecha 06/02/2015.


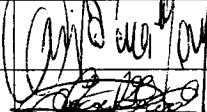

SOLICITUD:

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la "UERB" pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: "**LLANO CASTILLO**", para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



Pablo Melo O.
Coordinador UERB-Q

| | NOMBRE | FECHA | FIRMA/SUMILLA |
|----------------|--|------------|---|
| ELABORADO POR: | Lic. Gianina Rosero RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA | 27/02/2015 |  |
| ELABORADO POR: | Dr. Manuel Armijos RESPONSABLE LEGAL | 17/02/2015 |  |
| ELABORADO POR: | Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO | 17/02/2015 |  |



ORDENANZA No. **0200**

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-535, de 12 de diciembre de 2011, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República 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 del mismo cuerpo normativo, 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 dicho cuerpo normativo 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 artículo 264, numeral 1 de la Carta Fundamental 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 artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, instituye 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



ORDENANZA No. 0200

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 del mismo Código, 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 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 mismo Código establece el procedimiento para la aprobación de las Ordenanzas Municipales;
- Que,** el artículo 2 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito 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 artículo 8 numeral 1 del mismo cuerpo normativo, 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



ORDENANZA No. 0200

ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

- Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 21 de octubre de 2011, conformada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Quitumbe Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Quitumbe; Unidad Especial Regula Tu Barrio; y, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió el informe No. 016 UERB-Q-SOLT-2011, para que se apruebe la ordenanza del Fraccionamiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado Barrio Llano Castillo a favor del señor Manuel Eduardo Parra Villares y otros;
- Que,** la Jefatura Provincial de Salud de Pichincha, mediante adjudicación elevada a escritura pública el cuatro de diciembre de mil novecientos setenta y dos, ante el Doctor Efraín Martínez Paz, Notario Tercero del cantón Quito, y legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el catorce de noviembre de mil novecientos setenta y tres, transfiere el dominio del lote de terreno conocido como Doce Prima del Llano Castillo, el cual ha sido desmembrado de la hacienda Turubamba, situado en la Parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha que cuenta con una superficie aproximada de veinte y dos mil cuatrocientos sesenta y cinco metros cuadrados (22.465,00 m²) a favor de los señores José Antonio Muñoz Simbaña y María Luisa Córdor Cantuña;
- Que,** estos señores, mediante escritura pública de compra venta celebrada el quince de marzo del año dos mil diez, ante el doctor Luis Vargas Hinostroza, Notario Séptimo del cantón Quito, y legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el nueve de septiembre del año dos mil diez, dan en venta y perpetua enajenación el lote de terreno conocido como Doce Prima del Llano Castillo, ubicado en la Parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha, que cuenta con una superficie aproximada de veinte y dos mil cuatrocientos sesenta y cinco metros cuadrados (22.465,00 m²) a favor de los señores Manuel Parra Villares y otros; y,



ORDENANZA No. 0200

Que, cada uno de los compradores adquirieron el uno punto cuarenta y siete por ciento de los derechos y acciones (1.47%) del lote general, a excepción de los señores Manuel Conterón Chicaiza y Amable Antolín Pardo Carrillo, quienes adquirieron el cuatro punto cuarenta y dos por ciento (4.42%) de derechos y acciones cada uno, y la señora María Antonia Marcalla Chicaiza, quien adquirió el dos punto noventa y seis por ciento de los derechos y acciones del lote global.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; 54 literal c), 57 literales a), x), z), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 2 numeral 1 y 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 ORDENANZA QUE APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO, DENOMINADO BARRIO LLANO CASTILLO, A FAVOR DE MANUEL EDUARDO PARRA VILLARES Y OTROS

Artículo 1.- De los Planos y Documentos Presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios de los lotes que conforman el Barrio Llano Castillo, ubicado en la parroquia Guamaní, 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, el cual forma parte integrante de esta Ordenanza, siendo en el futuro indivisibles.

Artículo 2.- Especificaciones Técnicas.-



ORDENANZA No. 0200

| | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Zonificación actual: | D3(D203-80) |
| Lote Mínimo: | 200 m ² |
| Forma Ocupación del Suelo: | (D) Continua sobre línea de fábrica |
| Clasificación del Suelo: | (SU) Suelo Urbano |
| Uso principal: | (R2) Residencial Mediana Densidad |
| Número de Lotes: | 68 |

| | |
|---|--|
| Área Útil de Lotes: | 14.392,91 m ² |
| Área de Vías y Pasajes: | 5.986,55 m ² |
| Área Comunal y equipamiento comunal: | 1.945,51 m ² (13,52 % del área útil de lotes) |
| Área Total de Predio (lev.topog): | 22.324,97 m ² |
| Área Total de Predio (Escrit.): | 22.465,00 m ² |
| Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.): | 140,03 m ² |

El número total de lotes es de 68, signados del uno (1) al sesenta y ocho (68), cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio, plano que forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 3.- Zonificación de los Nuevos Lotes.- Se mantiene la zonificación establecida en el artículo 2 de la presente Ordenanza.

Por excepción se aprueban lotes de menor extensión, de acuerdo al plano y cuadro de áreas adjunto por tratarse de un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de seis años de antigüedad y con una consolidación y construcciones levantadas en un 27,94% respecto al total de los lotes.

Artículo 4.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.- Los copropietarios de los lotes que conforman el Barrio Llano Castillo transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 1.945,51 m² que corresponde al 13,52% del área útil de los lotes, distribuido de la siguiente manera:



ORDENANZA No. 0200

Área Verde: 1

Superficie: 1.945,51 m²

| | | |
|---------------|---------|-------------------|
| Norte: | Calle 3 | longitud 50,50 m. |
| Sur: | Calle 4 | longitud 50,85 m. |
| Este: | Calle B | longitud 38,85 m. |
| Oeste: | Calle A | longitud 38,50 m. |

Artículo 5.- Especificaciones del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.- Las obras a ejecutarse dentro del área comunal son: juegos infantiles, áreas verdes encespadas y arborizadas.

Artículo 6.- De las Vías.- La Urbanización contempla un sistema vial de uso público. Internamente la trama vial, no se encuentra acorde a lo que establece la normativa vigente, debido a que este es un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de 6 años de existencia, con un 27,94% de consolidación de viviendas, el mismo que se encuentra con obras de infraestructura como energía eléctrica y agua potable, razón por la cual los anchos de vías y pasajes se sujetarán al plano que se aprueba.

Las vías que se aprueban son las siguientes:

| | |
|------------|------------|
| Calle "A": | 11,00 m; |
| Calle "B": | 11,00 m; |
| Calle "1": | 8,00 m; |
| Calle "2": | 8,00 m; |
| Calle "3": | 8,00 m; y, |
| Calle "4": | 8,00 m. |

Los radios de curvatura en lotes esquineros se consideran de 3,00 m.



ORDENANZA No. 0200

Artículo 7.- DE LAS OBRAS A EJECUTARSE.- Las obras a ejecutarse en la urbanización son las siguientes:

| | |
|-------------------|-------|
| Adoquinado | 100 % |
| Bordillos | 100 % |
| Aceras | 100 % |
| Alcantarillado | 100 % |
| Agua Potable | 100 % |
| Energía Eléctrica | 100 % |

Artículo 8.- Del Plazo de la Ejecución de las Obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, es de cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios de los lotes que conforman el Barrio Llano Castillo, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los copropietarios de los lotes que conforman el Barrio Llano Castillo pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Artículo 9.- Del Control y Ejecución de las Obras.- La Administración Zonal Quitumbe realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual el Departamento de Fiscalización y el Departamento de Obras Públicas emitirán un informe técnico de manera semestral. Su informe favorable final será indispensable para levantar la hipoteca.

Artículo 10.- De la Multa por retraso en Ejecución de Obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los copropietarios de los lotes que conforman el Barrio Llano Castillo, 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 propietarios de los lotes de la urbanización, además de un recargo del 30%.



ORDENANZA No. 0200

Emitidos los informes correspondientes que establezcan la multa por incumplimiento de las obras de urbanización, se notificará a la Dirección Financiera para que se emita el título de crédito respectivo y se proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

Artículo 11.- De la Garantía de Ejecución de las Obras.- Los lotes que conforman el Barrio Llano Castillo, quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios, según el listado de que consta en el plano adjunto a esta Ordenanza.

Artículo 12.- De la Protocolización de la Ordenanza.- Los copropietarios de los lotes que conforman el Barrio Llano Castillo se comprometen en el plazo de ciento veinte (120) días, contados a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza, a protocolizarla 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.

Artículo 13.- De la Entrega de las Escrituras Individuales.- Los copropietarios de los lotes que conforman el Barrio Llano Castillo entregarán las respectivas escrituras individuales a favor de todos los propietarios, de acuerdo al cuadro de beneficiarios que consta en el plano adjunto a esta Ordenanza, en el plazo máximo de un año, contado a partir de la inscripción de la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los propietarios y dirigentes en caso de incumplimiento.

En caso de producirse transferencias de dominio previo a la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, estas serán avalizadas con el certificado de ventas conferido por el Registrador de la Propiedad.

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




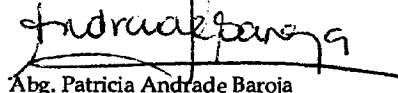
ORDENANZA No. 0200

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.

Disposición Final.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 1 de marzo de 2012.


Sr. Jorge Albán Gómez
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito


Abg. Patricia Andrade Baroja
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

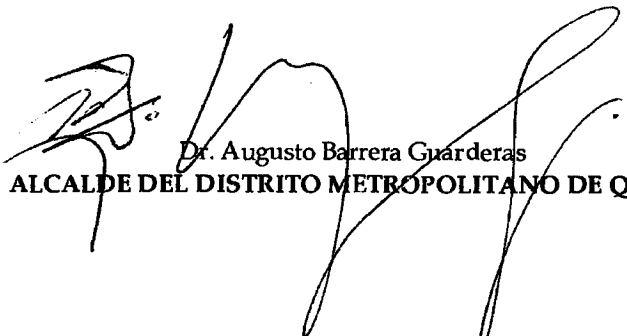
CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 2 de febrero y 1 de marzo de dos mil doce.- Quito, **22 MAR 2012**


Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **22 MAR 2012**

EJECÚTESE:


D. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. 0200

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **22 MAR 2012**
.- Distrito Metropolitano de Quito, **23 MAR 2012**


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC