

COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-EJE TERRITORIAL-

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
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:

1.1.- Mediante oficio No. UERB-1039-2015 de 24 de noviembre de 2015, suscrito por el Lcdo. Pablo Melo Ordóñez, Director Ejecutivo de la Unidad Especial "Regula Tú Barrio" (S), se remite el trámite para la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado barrio "Los Guayacanes", de la parroquia Calderón.

1.3.- Luego de la emisión de los informes, técnicos y legal correspondientes, la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria de 01 de agosto de 2016, analizó el pedido formulado por el Lcdo. Pablo Melo O., en calidad de Director de la Unidad Especial Regula Tú Barrio (S), sobre el cambio de zonificación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado barrio "Los Guayacanes", de la parroquia Calderón; de lo cual la Comisión resolvió emitir dictamen favorable al referido pedido, dictamen contenido en el Informe de Comisión No. IC-2016-153.

1.2.- En sesión ordinaria realizada el 14 de diciembre de 2016, la Comisión de Ordenamiento Territorial, conoció, analizó y resolvió sobre el expediente de regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado barrio "Los Guayacanes", de la parroquia Calderón.

2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

Mediante informe No. 008-UERB-AZCA-SOLT-2016, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado barrio "Los Guayacanes", de la parroquia Calderón, el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten la regularización del referido Asentamiento, el mismo que se adjunta al presente informe.

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 14 de diciembre de 2016, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en el 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 que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado barrio "Los Guayacanes", a favor de sus corpropietarios.

Atentamente,



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



Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano



Prof. Luisa Maldonado
Concejala Metropolitana

Adjunto expediente y proyecto de Ordenanza.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Jaime Morán Paredes	Prosecretaría	20/12/2016	
Revisado por:	Diego Cevallos Salgado	Secretaría General	20/12/2016	
Verificación votación:	Irene Lizano Poveda	Gestión de Comisiones	20/12/2016	

revisado
O.T.

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- El Lcdo. Pablo Melo O., Director de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" (s), mediante oficio No. UERB-1039-2015 de 24 de noviembre de 2015, remite a la Comisión de Ordenamiento Territorial el expediente íntegro No. 192 -C, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Barrio "Los Guayacanes", ubicado en la parroquia Calderón, para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.

1.2.- En sesión ordinaria realizada el 1 de agosto de 2016, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición del Lcdo. Pablo Melo O., Director de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" (s), en el cual remite el expediente íntegro No. 192 - C, para el cambio de zonificación del asentamiento de hecho y consolidado mencionado en el numeral anterior.

2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

2.1. Mediante Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico, N° 008-UERB-AZCA-SOLT-2015, de 30 de octubre de 2015, a fojas 68-75 del referido informe, suscrito por Milton Javier Navas López, Coordinador de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal Calderón, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...)

Cambio de Zonificación	de	APLICA (SI -NO)	Zonificación	D3(203-80)
		SI	Lote Mínimo	200 m2
Formas de Ocupación	(D) Sobre Línea de Fábrica			
Uso Principal del suelo:	(R2) Residencia Mediana Densidad			

"(...)"

2.2. Mediante Informe Técnico N° 142-AT-DMGR-2015, adjunto al oficio No. 811-DMGR-2015 de 29 de octubre de 2015, a fojas 8-13, suscrito por el Msc. Alejandro Terán, Director Metropolitano de Gestión de

Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, emite su informe técnico, el cual señala las siguientes recomendaciones:

"(...)

- Tomar en cuenta el Artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: "La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno, de acuerdo con las políticas y planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo a la Constitución y la Ley. **Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial**".
- 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 DMQ (Ordenanzas Metropolitanas N° 171 y N° 172 y sus reformativas N° 447 y N° 432);

Los predios que tiene zonificación (ZR), en el cuadro N° 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 de 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 ordenar el territorio y reestructurar el proyecto en función de las condiciones de la normativa manteniendo lo dispuesto en el Levantamiento Planimétrico proporcionado por el UERB.


- Coordinar con la EPMMOP 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 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 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 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.

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 1 de agosto de 2016, acoge el criterio técnico, con fundamento en los artículos 57, letra x) y 326 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; 31 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano asigne a los lotes fraccionados del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Barrio "Los Guayacanes", ubicado en la parroquia Calderón, la zonificación D3 (D203-80), lote mínimo de 200m², (D) sobre la línea de fábrica, y cambie el uso de principal del suelo (R2) Residencia de Mediana Densidad, manteniendo la clasificación de suelo urbano, se aprueban por excepción los lotes que no cumplen con el lote mínimo siendo estos los lotes números 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13 y 14, de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio No. 008-UERB-AZCA-SOLT-2015 de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y de las recomendaciones de riesgo constantes en el oficio No. 142-AT-DMGR-2015 de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad; dejando constancia que la responsabilidad por la estructura sismoresistente de las edificaciones presentes y futuras, así como la ejecución de las obras de mitigación serán de exclusiva responsabilidad de los moradores del barrio.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo mejor criterio.

Atentamente,


Abg. Sergio Garnica Ortiz
**Presidente de la Comisión
De Uso de Suelo**


Gissela Chalá
Concejal Metropolitano


Jorge Alban
Concejal Metropolitano


Eduardo Del Pozo
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en 1 carpeta bene.

Secretaría General del Concejo			
Elaborado por:	Abg. Ismael Vallejo	Asesor Legal de la Secretaría	Fecha: 03-08-2016
Revisado por:	Arq. Gonzalo Montalvo	Asesor Técnico de la Secretaría	
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión	
Revisado por:	Abg. Diego Cevallos Salgado	Prosecretario del Concejo	

(2015-195608)

Corrección → ART. 326
COMI

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 1 de agosto de 2016, acoge el criterio técnico, con fundamento en los artículos 57, letra x) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; 31 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano asigne a los lotes fraccionados del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Barrio "Los Guayacanes", ubicado en la parroquia Calderón, la zonificación D3 (D203-80), lote mínimo de 200m², (D) sobre la línea de fábrica, y cambie el uso de principal del suelo (R2) Residencia de Mediana Densidad y clasificación de suelo urbano, se aprueban por excepción los lotes que no cumplen con el lote mínimo siendo estos los lotes números 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13 y 14, de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio No. 008-UERB-AZCA-SOLT-2015 de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y de las recomendaciones de riesgo constantes en el oficio No. 142-AT-DMGR-2015 de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad; dejando constancia que la responsabilidad por la estructura sismoresistente de las edificaciones presentes y futuras, así como la ejecución de las obras de mitigación serán de exclusiva responsabilidad de los moradores del barrio.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

*S.M. DEL ACUERDO
CRITERIO ...*

Abg. Sergio Garnica Ortiz
**Presidente de la Comisión
De Uso de Suelo**

Gissela Chalá
Concejal Metropolitano

Jorge Alban
Concejal Metropolitano

[Signature]
Eduardo Del Pozo
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en 1 carpeta bene.
(2015-195608)

Secretaría General del Concejo			
Elaborado por:	Abg. Ismael Vallejo	Asesor Legal de la Secretaría	Fecha: 03-08-2016
Revisado por:	Arq. Gonzalo Montalvo	Asesor Técnico de la Secretaría	
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión	
Revisado por:	Abg. Diego Cevallos Salgado	Prosecretario del Concejo	

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 de Interés Social denominado Barrio "Los Guayacanes", cuenta con 6 años de asentamiento y 56 habitantes. Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos poseedores cuenten con escrituras que garanticen su propiedad y 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 de Interés Social denominado Barrio "Los Guayacanes", 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-2016-304, de 14 de diciembre de 2016, emitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") establece que: *"Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."*;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía."*;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)"*;
- Que,** el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución manifiesta que: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural."*;
- Que,** el literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que,** el artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: *"a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y 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"*

ORDENANZA No.

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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) Reformado, determina lo siguiente: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa(...)”;*
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(…) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante “LORDMQ”) establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la LORDMQ, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,
- Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 30 de octubre de 2015 en la Administración Zonal Calderón, integrada por: el Administrador Zonal Calderón, la Delegada de la Dirección Jurídica de la Administración Zonal Calderón, el Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Calderón, el Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros, el Delegado de la Secretaría de Territorio,

ORDENANZA No.

Hábitat y Vivienda, el Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo, el Coordinador de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Calderón, y los Responsables: Socio Organizativo, Legal y Técnico de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de Calderón, aprobaron el Informe Socio organizativo, legal y técnico N° 008-UERB-AZCA-SOLT-2015, de fecha 30 de octubre de 2015, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, Barrio "Los Guayacanes" 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; artículos: 84, literal c), 87, literales: a), v), x), 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; artículos: 2, numeral 1; 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO BARRIO "LOS GUAYACANES", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Barrio "Los Guayacanes", ubicado en la parroquia Calderón, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto 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 del técnico contratado por el barrio y de los copropietarios del predio.

Las dimensiones, superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio, el cual forma parte integrante de esta ordenanza, siendo en el futuro indivisibles.

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

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	A9 (A1003-35)
Lote mínimo:	1000 m ²
Forma ocupación del suelo:	(A) Aislada
Uso principal:	(R1) Residencia baja densidad

ORDENANZA No.

Número de lotes:	14
Área de vías y pasajes:	531,22 m ²
Área útil de lotes:	2.819,06 m ²
Área total del predio (lev.topog):	3.350,28 m ²
Área de predio (Escritura):	3.347,91 m ²

El número total de lotes es de 14, signados del uno (1) al catorce (14), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.- La zonificación propuesta para todos los lotes es D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica; lote mínimo 200 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad.

Artículo 4.- Lote por excepción.- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los lotes Nos. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13 y 14.

Artículo 5.- Informe de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los copropietarios del predio, se comprometen en realizar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo No. 142-AT-DMGR-2015, de fecha 22 de octubre de 2015 y que a continuación se detallan:

- *“Tomar en cuenta el Artículo 13.- de la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo a la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial”.*
- *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.*

ORDENANZA No.

- *En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Municipales 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 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 ordenar el territorio y reestructurar el proyecto en función de las condiciones de la normativa manteniendo lo dispuesto en el Levantamiento Planialtimétrico proporcionado por la UERB.

- *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 calles; y considerar el criterio técnico de la EPMAPS 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 calles y construcción de edificaciones los propietarios deben construir muros de protección o contención de acuerdo a su 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 supervisadas por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los pocos taludes existentes, los mismos que al estar desprotegidos, el agua y el viento pueden ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparatorios para un deslizamiento."*

Artículo 7.- De las vías.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado contempla un sistema vial de uso público, internamente la trama vial se encuentra acorde a lo que establece la normativa vigente. Sin embargo cuenta con una consolidación del 57.14%, más de 6 años de existencia y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

ORDENANZA No.

El pasaje que se aprueba es el siguiente:

Pasaje S/N con un ancho de 6,80 m.

Artículo 6.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes:

Calzadas	100%
Alcantarillado	100%
Agua Potable	50%
Energía Eléctrica	50%

Artículo 7.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización es de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los copropietarios del predio fraccionado pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Pudiendo este plazo prorrogarse por un periodo más, siempre y cuando se haya justificado un avance de la obra de por lo menos un 50% de las obras que debían ejecutarse.

La solicitud de ampliación de plazo para la ejecución de las obras será resuelta por la Administración Zonal a la que pertenece el asentamiento.

Artículo 8.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Calderón se responsabiliza del 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 semestral. Su informe favorable final será indispensable para levantar la hipoteca.

Artículo 9.- De la multa por retraso en ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento pagarán a la Municipalidad en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas.

De persistir el incumplimiento el Municipio podrá ejecutar las obras cuyo costo estará a cargo de todos los copropietarios de los lotes, además de un recargo del 30%.

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

ORDENANZA No.

Artículo 10.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del presente reconocimiento de asentamiento humano 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, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 11.- De la protocolización de la ordenanza.- Los copropietarios donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Los Guayacanes" se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, a protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes; caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente Ordenanza, notificándose del particular al Comisario de la Zona para que inicie las acciones pertinentes.

La inscripción de la presente ordenanza servirá como título de dominio para efectos de la transferencia de áreas verdes, en caso de que existan.

Artículo 12.- 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.

Artículo 13.- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un 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 produjeren controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

Artículo 14.- Potestad de ejecución.- Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

ORDENANZA No.

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.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxx de 2017.

Abg. Eduardo Del Pozo
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. Diego Cevallos Salgado
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 xx de xxxx y xx de xxxx de 2017.- Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

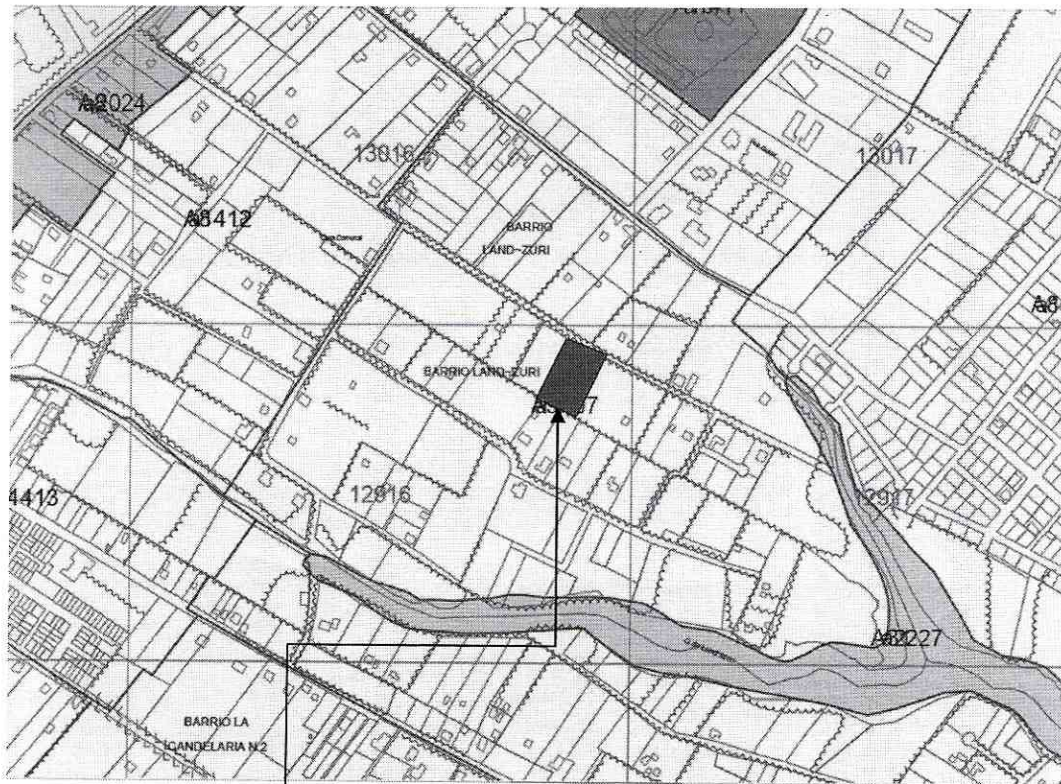
Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO
 DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
 DENOMINADO: BARRIO "LOS GUAYACANES".**

**EXPEDIENTE N° 192-C
 INFORME N° 008-UERB-AZCA-SOLT-2015**

UBICACIÓN:

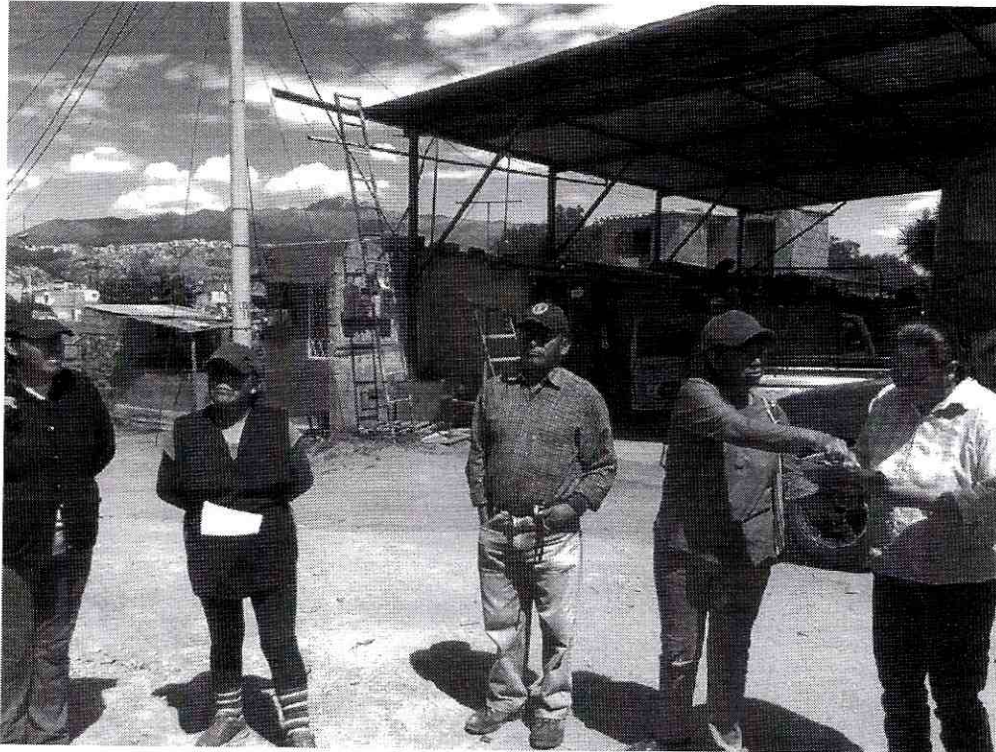


**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y
 CONSOLIDADO DENOMINADO: "LOS
 GUAYACANES".**

Parroquia: **CALDERÓN**
 Barrio/Sector: **LANDAZURI**
 Administración Municipal: **CALDERÓN**

Uso de Suelo Principal

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO



ANTECEDENTES

En la necesidad de ser parte de un proyecto de vivienda digna, y obtener la legalidad de las tierras el asentamiento, se organizan y conforman la organización social **"Los Guayacanes"**, esto con el objetivo de ingresar al proceso de regularización del barrio, y así el Asentamiento Humano de Hecho.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado **"Los Guayacanes"**, está ubicado en el lote de terreno de una superficie según escrituras de TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE CON NOVENTA Y UN METROS, situado en la parroquia Calderón, Cantón Quito, Provincia de Pichincha.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado **"Los Guayacanes"**, cumple con los requisitos indispensables para ser considerado como un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado que necesita ser regularizado a fin de dar seguridad jurídica de la tenencia de la tierra a los poseionarios, para posteriormente obtener la escritura individual, la integración del barrio a los procesos urbanos, que les permita contar con infraestructura y servicios básicos contribuyendo al ordenamiento y planificación de la ciudad, y que los ciudadanos puedan vivir mejor.

ADMINISTRACIÓN ZONAL	CALDERÓN
PARROQUIA	CALDERÓN
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COPROPIETARIOS
NOMBRE DEL BARRIO	LOS GUAYACANES
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	NANCY CADENA
NUMERO DE LOTES:	14 //
CONSOLIDACIÓN:	57,14%
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	6 años
POBLACIÓN BENEFICIADA	56

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD	ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD
	<p>Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 19 de marzo del 2010, ante el Notario Vigésimo Primero del Cantón Quito, doctor Marco Antonio Vela Vasco, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, el 21 de junio del 2010, los cónyuges Julio César Silva Torres y Juana Irene Herrera, dan en venta proindiviso el lote de terreno signado como lote número DOS, con una superficie de tres mil trescientos cuarenta y siete metros cuadrados con noventa y un decímetros cuadrados, ubicado en la parroquia de Calderón del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, a favor de las siguientes personas:</p> <ul style="list-style-type: none"> 01.- Nancy Guadalupe Cadena Narváez, soltera; 02.- Arnulfo Bibiano Tandazo Pogo, soltero; 03.- Luis Orlando Tamayo Castillo, soltero; 04.- Gilber Francisco Pintado Guarnizo, soltero; 05.- Guadalupe Esthela Ledesma García, soltera; 06.- Klever Erminio Tamayo casado con María Estela Jiménez Guarnizo; 07.- Claudio Villalta Vaca, soltero; 08.- Segundo Agustín Tandazo Pogo;

	<p>09.- Deisy Maza Narváez;</p> <p>10.- María Bertha Cecilia Taipe Sangucho;</p> <p>11.- Luis Alfonso Aguilar Carlosama;</p> <p>12.- Johnny Arturo Álvarez Fernández casado con María Isabel Cedeño Ortega;</p> <p>13.- Hernán Bladimiro Vera Quiroz casado con Hilda Eudocia Sarmiento;</p> <p>14.- Alonso Veramon Bravo Requelme;</p> <p>15.- José Miguel Chachalo Anrango casado con Delia Taipe Sangucho;</p> <p>16.- Pedro Pablo Jiménez Guarnizo casado con Nimia Vaca Ávila;</p> <p>17.- Fabiola Santos Olmedo, casada con Víctor Hugo Chiliquinga Ruiz,</p> <p>LINDEROS:</p> <p>NORTE.- En una extensión de cuarenta y dos metros sesenta y seis centímetros, calle El Chasqui;</p> <p>SUR.- En una extensión de cuarenta y tres metros noventa y cuatro centímetros con propiedad del señor Luis Guzmán;</p> <p>ORIENTE.- En una extensión de setenta y ocho metros con cuarenta y nueve centímetros, lote número uno de propiedad del señor Pedro Becerra; y,</p> <p>OCCIDENTE.- En una extensión de setenta y siete metros setenta y tres centímetros, con propiedad del señor Julio César Silva Torres.</p> <p>SUPERFICIE:</p> <p>Tres mil trescientos cuarenta y siete metros cuadrados con noventa y un decímetros cuadrados.</p>
--	---

CERTIFICADOS DE GRAVAMENES COMO INMUEBLE (Lote de Terreno)			
PROPIETARIOS	CERTIFICADO	PORCENTAJE	FECHA
Nancy Guadalupe Cadena Narváez y Otros.	C200842653001	100%	15/09/2015

INFORME TÉCNICO

N° de Predio:	1332424							
Clave Catastral:	12916 01 015							
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	A9(A1003-35)							
Lote mínimo:	1000 m2							
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada							
Uso principal del suelo:	(R1) Residencia baja densidad							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI - NO)	Zonificación:	D3(D203-80)					
	SI	Lote mínimo:	200 m2					
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica					
		Uso principal del suelo:	(R2) Residencia mediana densidad					
Número de lotes	14							
Consolidación :	57,14 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	50%	Alcantarillado	0%	Energía eléctrica	50%
Anchos de vías y Pasajes	Pasaje S/N variable 6,80m							
Área Útil de Lotes:	2.819,06	m ² .	84,14 %					
Área de vías y Pasajes:	531,22	m ² .	15,86 %					
Área bruta del terreno(Área Total)	3.350,28	m ² .	100,00%					

Se aprueban lotes que no tienen el área mínima:				
EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)	LOTE	ÁREA (m ²)
	2	159,12	8	148,89
	3	165,70	9	155,70
	4	160,05	11	154,58
	5	165,77	13	164,86
	6	161,11	14	140,95
	7	165,37		

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORMES TECNICOS.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Informe de Cabida.</u> MDMQ. DMC. Oficio N°0009927. Fecha 29 de Septiembre de 2015. Informe N°034-GCBIS 2015. • <u>Informe de Vial.</u> MDMQ. AZCA. Dirección de Gestión del Territorio. MEMORANDO N° DGDT-468-2015. • <u>Informe de Riesgos.</u> MDMQ. DMGR. Oficio N° 811-DMGR-2015. Fecha 29 de octubre de 2015. Informe N° 142 AT-DMGR-2015. Fecha 22 de octubre de 2015. • <u>Informe de Nomenclatura.</u> MDMQ. EPMMOP. HR: TE – MAT – 08001 - 15. 2832 GP. Oficio SG 3507. Fecha 26 de Octubre de 2015. • <u>Informe de cabidas y linderos de lote por lote:</u> MDMQ. UERB – AZCA. Informe Técnico N°011-UERB-AZCA-2015. Fecha 6 de Octubre de 2015. • <u>Informe de Regulación Metropolitana:</u> IRM N° 549944. Fecha 18 de Septiembre de 2015. <p>PLANOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proyecto de Regularización, firmado por el profesional Arq. Francisco Cifuentes con fecha Mayo 2015. • 1 CD con archivo digital.
-----------------------	---

CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador dice: "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".
- La zonificación propuesta para todos los lotes es D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica; lote mínimo 200 m²; número de pisos: 3

pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad.

- Por consolidación, años de asentamiento se aprueban por excepción los lotes Nros. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13 y 14.
- De acuerdo con el Informe Legal N°. 62-2009, y el Registro de Subdivisión N°. 08-1004378-1, de fecha 21 de agosto de 2009, sobre el Predio Número: 1004378 de Calve Catastral 12916-01-014, se realiza una subdivisión. En el punto 6 se establece que: "Área Verde Comunal: No se exige según el Art. II. 44 literal a de la Ordenanza 255, Registro Oficial 413 del 28 de agosto del 2008; cuando el 10% del área útil del predio es inferior a la asignación mínima del lote que establece la Zonificación del sector, se entregará el valor monetario correspondiente al 5% del valor del área útil del lote a subdividirse, de acuerdo a los valores establecidos por la DAYC".
- Por años de asentamiento, y estado de consolidación el Pasaje S/N con un ancho de 6,80m del AHHyC "Los Guayacanes", se reconoce y pasa a conformar parte del sistema vial urbano del sector.
- Según la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y el Informe N° 142-AT-DMGR-2015, expone en el Punto 6. CALIFICACIÓN DE RIESGO, "La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHyC "Los Guayacanes" de la Parroquia de Calderón, considera los elementos expuestos, viviendas construidas hasta la actualidad con elementos estructurales artesanales condiciones socioeconómicas, la pendiente del terreno, susceptibilidad por fenómenos de inestabilidad de terrenos. Se manifiesta que presenta un **Riesgo Medio Moderado** en su totalidad.
*La calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR expresa que es **factible** continuar con el proceso de regularización y que se deberá cumplir con las siguientes recomendaciones que a continuación se detallan".*
- El informe emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos N°.142 AT-DMGR-2015, realiza recomendaciones referentes al cumplimiento del COOTAD y el Artículo 140 reformado; a las Ordenanzas Metropolitanas 171, 172, y sus reformatorias 432, 447 y a la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11); adicionalmente realiza recomendaciones para hacer constar en el IRM la condición de riesgo, y solicita realizar la coordinación respectiva con las empresas públicas municipales como EPMMOP, y EPMAPS para el mejoramiento de vías y la implementación de sistemas de alcantarillado pluvial en las vías públicas respectivamente.

RECOMENDACIONES:

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 "Los Guayacanes", para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



Milton Javier Navas López
COORDINADOR DE LA UERB-AZCA

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Luis Villamil RESPONSABLE SOCIO-ORGANIZATIVO	30/10/2015	
ELABORADO POR:	Daniel Cano RESPONSABLE LEGAL	30/10/2015	
ELABORADO POR:	Mauricio Velasco RESPONSABLE TÉCNICO	30/10/2015	