

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 Cooperativa de Vivienda Rural "29 de Mayo", cuenta con 39 años de asentamiento y 1464 habitantes. Dicho barrio fue reconocido mediante Ordenanza No. 138, de 21 de noviembre de 2011; sin embargo, debido a las especificaciones aprobadas en dicho acto no ha sido posible otorgar las escrituras individuales a sus poseedores, por lo cual la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a reformar dicha Ordenanza, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos poseedores cuenten con escrituras que garanticen el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente Ordenanza contiene la normativa tendiente a la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Cooperativa de Vivienda Rural "29 de Mayo", a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2016-06, de 23 de febrero de 2016, 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 municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y*

ORDENANZA No.

controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;

Que, el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

Que, el artículo 486 del COOTAD establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)”;*

Que, la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(…) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*

Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante “LORDMQ”) establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

Que, el numeral 1 del artículo 8 de la LORDMQ, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

Que, la 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;

ORDENANZA No.

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

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

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador; 84, literal c), 87, literales a), v) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 2, numeral 1, 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, 2 de la Resolución No. A0010, de 19 de marzo de 2010,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA REFORMATIVA DE LA ORDENANZA No. 138, SANCIONADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2011, QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DE INTERES SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO A FAVOR DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "29 DE MAYO"

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

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

Artículo 2.- En el texto del artículo 2 de la Ordenanza No. 138, de 21 de noviembre de 2011, elimínese la frase "en los planos y en el cuadro de beneficiarios", constante en el último inciso; y,

ORDENANZA No.

sustitúyanse las especificaciones técnicas a partir del desde "Número de lotes" en adelante, por el siguiente texto:

"Número de lotes:	366
Área útil de lotes:	151.334,87m ² .
Área de vías y pasajes:	49.251,12 m ² .
Áreas verdes y comunales:	19.918,49 m ²
Área bruta del terreno (lev. top.):	226.504,48 m ²
Área total del terreno (escrt):	300.000,00 m ²

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

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

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

Área Verde 1

Superficie: 1.727,90 m²

Lindero Norte: Longitud 96,15 m.

En parte Lote "131" 35,80 m; en parte Lote "130", 19,04 m; en parte Lote "130", 23,45 m; y en otra Calle "Urcurosa" 17,86 m.

Lindero Sur: Longitud 0,00 m.

Intersección entre Lote "124" y Propiedad Particular 0,00m

Lindero Este: Longitud 205,85 m

ORDENANZA No.

En parte Calle "Leónidas Sotomayor" 37,59 m LD, y en otra parte con Curva de Retorno Calle "Leónidas Sotomayor" 22,39 m; en parte Lote "146", 25,70; en parte con Propiedad Particular 120,17 m LD.

Lindero Oeste: Longitud 271,20 m.

En parte Lote "123", 21,05 m; en parte Lote "122", 19,15 m; en parte Lote "120", 9,70m; en parte Calle "29 de Mayo", 13,75 m; en parte Lote "129", 40,11 m; en parte Lote "128", 20,25 m; en parte Lote "127" 18,90 m; en parte Lote "126", 22,60 m; en parte Calle "Antonio Piedra" 37,24 m LD; en parte Lote "125", 35,01 m LD y en otra parte con Lote "125", 9,79m; en parte Lote "124", 23,65 m LD.

Área Verde 2

Superficie: 6.756,71 m²

Lindero Norte: Lote "367" 10,50

Lindero Sur: Longitud 92,00 m.

En parte con Lote "358", 20,00 m; en otra Lote "359", 20,00 m; con otra parte Lote "360", 20,00 m; y con otra parte Lote "361", 32,00 m.

Lindero Este: Propiedad Particular 158,34 m. LD

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

Área Verde 3

Superficie: 1.433,88 m²

Lindero Norte: Calle "Río Cristal" 35,65 m.

Lindero Sur: Longitud 33,56 m
Lote "32" 6,55 m, Pasaje "Victor León" 6,10 m, Lote "36" 20,91 m.

Lindero Este: Longitud 48,15 m

En parte Lote "42", 29,30 m; y en otra parte con Lote "41" 18,85 m

ORDENANZA No.

Lindero Oeste: Calle "Río Cristal" 35,65 m.

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

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

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

"Calle "Urcorosa": 10,00 m

Calle "Antonio Piedra": 10,00 m

Calle "José Carollo": 10,00 m

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

"Calzadas: 40%

Aceras: 40%

Bordillos: 40%"

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

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

ORDENANZA No.

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

***“Artículo 12.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.-** Los dirigentes de La Cooperativa de Vivienda Rural “29 DE MAYO”, se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de excedentes y/o diferencias de áreas por parte de la Autoridad Administrativa Competente, a protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes; caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Comisaría de la Administración Zonal correspondiente para que inicie las acciones pertinentes.*

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

Artículo 9.- A continuación del artículo 14 de la Ordenanza No. 138, de 21 de noviembre de 2011, agréguese los siguientes artículos:

***“Artículo 15.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se aprueba los siguientes lotes por excepción: Lote N. 156, Lote N. 163, Lote N.261.*

***Artículo 16.- Excedentes y/o Diferencias de áreas.-** Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una variación de área, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar el área, de conformidad con lo establecido en la Disposición General Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de Julio del 2012.*

***Artículo 17.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los socios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Cooperativa de Vivienda Rural “29 de Mayo”, se comprometen a realizar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No.081- AT-DMGR-2015, de fecha 29/05/2015 que establece que:*

- *“Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que*

ORDENANZA No.

garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar”.

- *“En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanzas Metropolitanas No. 171 y No.172, y sus Reformatorias No.447 y No.432)”.*
- *“Los predios que tienen la zonificación (ZR), en el cuadro No.10 del Anexo 11, que establece que son zonas urbanizables en riesgo donde se debe conservar la vegetación existente o su reforestación y se prohíbe todo tipo de construcciones y, define zonas en riesgo de edificación condicionada.”*
- *“Y en el caso de afectaciones o cercanía a las quebradas, taludes, ríos; Cumplir con lo establecido en los artículos 116 Áreas de protección de taludes, 117 Áreas de Protección de Quebradas, 118 Áreas de protección de cuerpos de agua, ríos y el artículo 122 referente a construcciones Sismo Resistentes, Por lo tanto el AHHYC conjuntamente con el profesional técnico responsable del barrio deberá 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”.*
- *“La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para el proceso de regularización de los predios que se encuentran ubicados en el barrio “29 de Mayo”, que en las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe el estado actual y proponga un sistema de reforzamiento estructural si el caso así lo amerita. Y para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición”.*
- *Coordinar con la EPMOP para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad, y de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de las calles; y considerar el criterio técnico de la 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”.*

ORDENANZA No.

- *“En los taludes existentes, generados para la apertura de las calles y construcción de edificaciones los propietarios deben construir muros de protección o contención de acuerdo a 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 supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los taludes, los mismos que al estar desprotegidos, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparatorios para un deslizamiento”.*

Artículo 18.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.”

Disposición 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 2016.

Abg. Daniela Chacón Arias
Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. María Elisa Holmes Roldós
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xx y xx de xxxx de 2016.- Quito.

Abg. María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,



ORDENANZA No. 138

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-416, de 12 de septiembre 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 urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de



ORDENANZA No. 138

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



ORDENANZA No. 138

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 7 de junio de 2011 en la Administración Zonal Eloy Alfaro, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Eloy Alfaro; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Eloy Alfaro; Unidad Especial Regula Tu Barrio; y, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, aprobó el Informe No.002 UERB-AZQ-SOLT-2011, para que se apruebe la Ordenanza de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo de la Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; 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 LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA 29 DE MAYO

Artículo 1.- De los Planos y Documentos Presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y dirigentes de la Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo, ubicada en la parroquia Lloa, 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.



ORDENANZA No. 138

Artículo 2.- Especificaciones Técnicas.-

Zonificaciones actuales:	D1(D202-80) / D4(D303-80) / A3(A2502-10) / A7(A50002-1)
Lotes Mínimos:	200,00 m2 / 300,00 m2 / 2.500,00 m2 / 50.000,00 m2
Formas de Ocupación del Suelo:	(D) Continua sobre línea / (A) Aislada
Clasificaciones del Suelo:	(SU) Suelo Urbano / (SNU) Suelo No Urbanizable
Uso principal:	(R2) Residencia mediana densidad (PE) Protección Ecológica, Áreas Naturales
Número de Lotes:	367
Área Útil de Lotes:	151.936,52 m2
Área de Vías y Pasajes:	49.251,10 m2
Área Comunal y equipamiento comunal:	18.484,61 m2 (12.17 % del área útil de lotes)
Área Total de Predio (lev.topog):	219.672,23 m2
Área Total de Predio (Escrit.):	205.593,00 m2
Diferencia (Lev. Topog.- Escrit.):	14.079,23 m2

El número total de lotes es de 367, signados del uno (1) al trescientos sesenta y siete (367), 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.- En la parte baja de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo de la Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo, se mantiene la zonificación D1(D202-80) para los lotes frentistas hacia la calle Pichincha, que corresponden a todos los lotes de las manzanas Nos. 1 y 3; lotes Nos. 28 a 33 de la manzana No. 5; y, lotes Nos. 43 a 56 de la manzana No. 6.

Además, se mantiene la zonificación D4(D303-80) para los lotes que pertenecen a las manzanas Nos. 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14, delimitadas entre el pasaje Víctor León y la calle Leonidas Sotomayor; así como para los lotes Nos. 34 a 42 de la manzana No. 5; y, lotes Nos. 57 a 64 de la manzana No. 6.



ORDENANZA No. 138

En la parte alta de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio 29 de Mayo se establece la zonificación A35(404-50), lote mínimo de 400 m², forma de ocupación Aislada y uso Principal del Suelo Residencial Mediana Densidad, zonificación que aplicará a todos los lotes de las manzanas Nos. 15 a 38, ubicadas en la parte nororiental de la calle Leonidas Sotomayor, estableciéndose además que las construcciones deben ser indivisibles, con la característica de unifamiliares y de una altura máxima de dos pisos.

Por excepción se aprueban lotes de menor extensión, de acuerdo al plano y cuadro de áreas adjunto a la presente Ordenanza, por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de dieciocho años de antigüedad, con una consolidación de construcciones del 36 % respecto al total de los lotes.

Artículo 4.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.- La Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un total de 18.484,61 m², que corresponde al 12,17% del área útil de los lotes, distribuidos de la siguiente manera:

Área Verde: 1

Superficie: 11.727,90 m²

Linderos

Norte: Longitud 181,83 m.
Calle Urcurosa, en parte 17,86 m;
Lote No. 130, en parte 23,45 m y en otra 19,04 m;
Lote No. 131, en parte 35,80 m;
Calle Leonidas Sotomayor, en parte 20,25 m y en otra 17,34 m;
Curva de retorno calle Leonidas Sotomayor, en parte 22,39 m; y,
Lote No. 146, en parte 25,70 m.

Sur: Longitud 105,69 m.
Calle Antonio Piedra, en parte 15,03 m y en otra 22,21 m;
Lote No. 125, en parte 9,79 m; en otra 25,92 m y en otra 9,09 m; y,



ORDENANZA No.

138

Lote No. 124, en parte 5.67 m; en otra 10.75 m y en otra 7.23 m.

Este: Longitud 120,17 m en longitud desarrollada
Propiedad Particular

Oeste: Longitud 165,51 m.

Lote No. 123 en parte 21,05 m;
Lote No. 122 en parte 19,15 m;
Lote No. 120 en parte 9,70 m;
Calle 29 de Mayo en parte 13,75 m;
Lote No. 129 en parte 40,11 m;
Lote No. 128 en parte 20,25 m;
Lote No. 127 en parte 18,90 m; y,
Lote No. 126 en parte 22,60 m.

Área Verde: 2

Superficie: 6.756,71 m²

Linderos

Norte: Longitud 158.34 m en longitud desarrollada
Propiedad Particular.

Sur: Longitud 132.26 m
Calle Alegría Fonseca.

Este: Longitud 92.00 m en longitud desarrollada
Lote No. 358 en parte 20,00 m;
Lote No. 359 en parte 20,00 m;
Lote No. 360 en parte 20,00 m; y,
Lote No. 361 en parte 32,00 m.

Oeste: Longitud 10.50 m
Lote No. 367.



ORDENANZA No. **138**

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, asentado en el predio desde hace más de 18 años, con un 36% de consolidación de viviendas, se autoriza a la Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo a compensar monetariamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el porcentaje faltante de áreas verdes y de equipamiento comunal, siendo un total de 1.267,14 m², equivalente al 0,83%, de conformidad al avalúo que determine la Dirección Metropolitana de Catastro.

La Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo cancelará el valor por este concepto en un plazo de sesenta días, contados a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza, caso contrario se procederá conforme lo establece la normativa vigente.

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, pero internamente la trama vial, no se encuentra acorde a lo establecido en la normativa vigente, debido a que este es un asentamiento humano de hecho y consolidado, de más de dieciocho años de existencia, con 36 % de consolidación de viviendas, el mismo que se encuentra con obras de infraestructura como: red de energía eléctrica, red de agua potable y alcantarillado, razón por la cual los anchos de vías y pasajes se sujetarán al plano que forma parte integrante de esta Ordenanza.

En la actualidad las vías son las siguientes:

Calle Río Cristal: 12.00 m;
Calle Virgen del Volcán: 10.00 m;
Calle César Landázuri: 10.00 m;
Calle Virgen del Cinto: 10.00 m;
Calle Huayrapungo: 10.00 m;
Calle Leonidas Sotomayor: 10.00 m;
Calle 29 de Mayo 10.00 m;
Calle Padre Encantado: 10.00 m;
Calle Juan Gálvez: 10.00 m;



ORDENANZA No. 138

Calle Alegría Fonseca: 10.00 m;
Calle Guashigua: 10.00 m;
Calle Recinto Chiriboga: 10.00 m;
Calle Río Blanco: 10.00 m;
Calle El Curiuctu: 10.00 m;
Calle Angel Naranjo: 10.00 m;
Calle Luis Muñoz: 10.00 m;
Pasaje Víctor León: 6.00 m;
Pasaje 17 de Noviembre: 6.00 m;
Pasaje Río Cinto: 6.00 m;
Pasaje Arrayán: 6.00 m; y
Pasaje Pumamaqui: 6.00 m.

Artículo 7.- De las Obras a Ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en la urbanización son las siguientes:

Vías (Adoquinado):	100%
Aceras :	100%
Bordillos:	100%

Artículo 8.- Del Plazo para Ejecución de Obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, es de seis (6) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por la Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, la Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo pagará las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Artículo 9.- Del Control y Ejecución de las Obras.- La Administración Zonal Eloy Alfaro 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.



ORDENANZA No. **138**

Artículo 10.- De la Multa por retraso en Ejecución de Obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, la Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo pagará 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%.

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 la Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo, 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, según el listado de que consta en el plano adjunto a esta Ordenanza.

Artículo 12.- De la Protocolización de la Ordenanza.- La Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo, se compromete 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.- La Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo entregará 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.



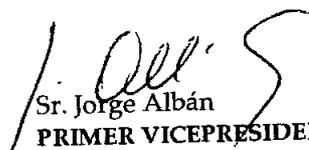
ORDENANZA No. 138

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 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, el 27 de octubre de 2011.


Sr. Jorge Albán
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 13 y 27 de octubre de dos mil once.- Quito, 14 NOV 2011

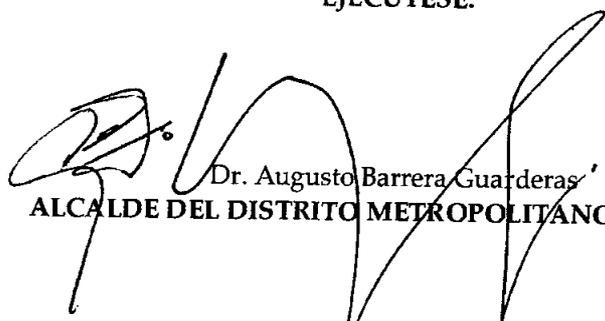

Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. **138**

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **21 NOV 2011**

EJECÚTESE:


Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **21 NOV 2011**
.- Distrito Metropolitano de Quito, **21 NOV 2011**


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC

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.- La Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", mediante oficio No. UERB-573-2015 de 13 de agosto de 2015, remite a la Comisión de Ordenamiento Territorial el expediente íntegro No. 260 - E, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Comité de Vivienda 29 de Mayo", ubicado en la parroquia LLoa, para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.

1.2.- En sesión ordinaria realizada el 21 de octubre de 2015, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición de la Concejala Sra. Ivone Von Lippke, Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial, en el cual remite el expediente íntegro No. 260 - E, 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, Expediente N° 260 E, Informe N° 002-UERB-E-SOLT-2015, de 3 de octubre de 2015, a fojas 109-122 del referido informe, suscrito por el Arq. Miguel Hidalgo, Coordinador Unidad Especial Regula Tu Barrio emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...) Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 39 años de existencia, con 26,70 % de consolidación de viviendas, se recomienda cambiar la zonificación a de los lotes de acuerdo a la ordenanza No. 138 la cual establece lo siguiente:

"En la parte baja de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo de la Cooperativa de Vivienda 29 de mayo, se mantiene la zonificación D1 (D202-80) para los lotes frentistas hacia la calle Pichincha, que corresponden a todos los lotes de las manzanas No. 1 y 3; lotes No. 28 a 33 de la manzana No. 5; y, lotes No. 43 a 56 de la manzana No. 6".

"Además, se mantiene la zonificación D4 (D303-80) para los lotes que pertenecen a las manzanas No. 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14, delimitadas entre el pasaje Víctor León y la calle Leonidas Sotomayor; así como para los lotes No. 34 a 42 de la manzana No. 5; y los lotes No. 57 a 64 de la manzana No.6".

"En la parte alta de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio 29 de Mayo se establece la zonificación A35 (404-50), lote mínimo de 400 m, forma de ocupación Aislada y uso Principal del Suelo Residencial Mediana Densidad, zonificación que aplicará a todos los lotes de las manzanas No. 15 a 38, ubicadas en la parte noroccidental de la calle Leonidas Sotomayor, estableciéndose además que las construcciones deben ser indivisibles, con la característica de unifamiliares y de una altura máxima de dos pisos".

"por excepción se aprueban los lotes de menor extensión, de acuerdo al plano y cuadro de áreas adjunto a la presente Ordenanza, por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de dieciocho años de antigüedad, con una consolidación de construcciones del 36% respecto al total de los lotes".

Además aprobar por excepción: Lote N. 156, Lote N. 163 y Lote N. 261; de menor superficie conforme al plano adjunto." (...)"

2.2. Mediante Informe Técnico N° 081-AT-DMGR-2015, adjunto al oficio No. 445-DMGR-2015 de 2 de julio de 2015, a fojas 34-40, suscrito por el Msc. Alejandro Terán Director Metropolitano de Gestión de Riesgos de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, emite su informe técnico, el cual se emiten 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 responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y GDR 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 regularizaciones 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 reformatorias 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.

- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para el proceso de regularización de los predios que se encuentran ubicados en el barrio "29 de mayo", que en las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe el estado actual y proponga un sistema de reformazamiento estructural si el caso así lo amerita. Y para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición.
- Coordinar con la 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 EPMAFS 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 realizadas a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal o a su vez realizar pequeños muros de protección en aquellos que sobrepasen los 3 metros de altura ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los taludes, lo mismo que al estar desprotegidos, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparativos para un deslizamiento. (...)"

3.- INSPECCIÓN:

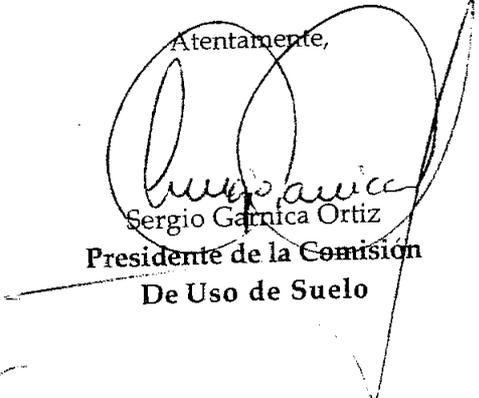
En diligencia de inspección por la Comisión de Uso de Suelo el 15 de octubre de 2015, al asentamiento humano 29 de mayo, a la que asistieron los señores concejales Sergio Garnica y Jorge Alban, por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el Arq. Pablo Macanchi, por la Procuraduría Metropolitana, la Abg. Mayra Vizuete, por la Unidad Especial Regula tu Barrio el Arq. Miguel Hidalgo, la Arq. Iveth Altamirano, por la Administración Zonal Quitumben el Arq. Juan Guerrero; y, por la Cooperativa de Vivienda Rural "29 de mayo", el señor Jorge Sotomayor y de la Junta Parroquial el Sr. Mario Sotomayor, se realizó la visita al lugar donde se encuentra la referida Cooperativa de Vivienda y asentamiento humano de hecho y consolidado.

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

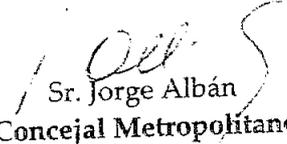
La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 12 de octubre de 2015, acoge el criterio técnico, con fundamento en los artículos 57, letra x) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; 31 de la Ordenanza Metropolitana 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 apruebe el Proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza No. 138, sancionada el 21 de noviembre de 2011, que aprueba la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo a favor de la Cooperativa de Vivienda Rural "29 de mayo".

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,



Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión
De Uso de Suelo



Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano

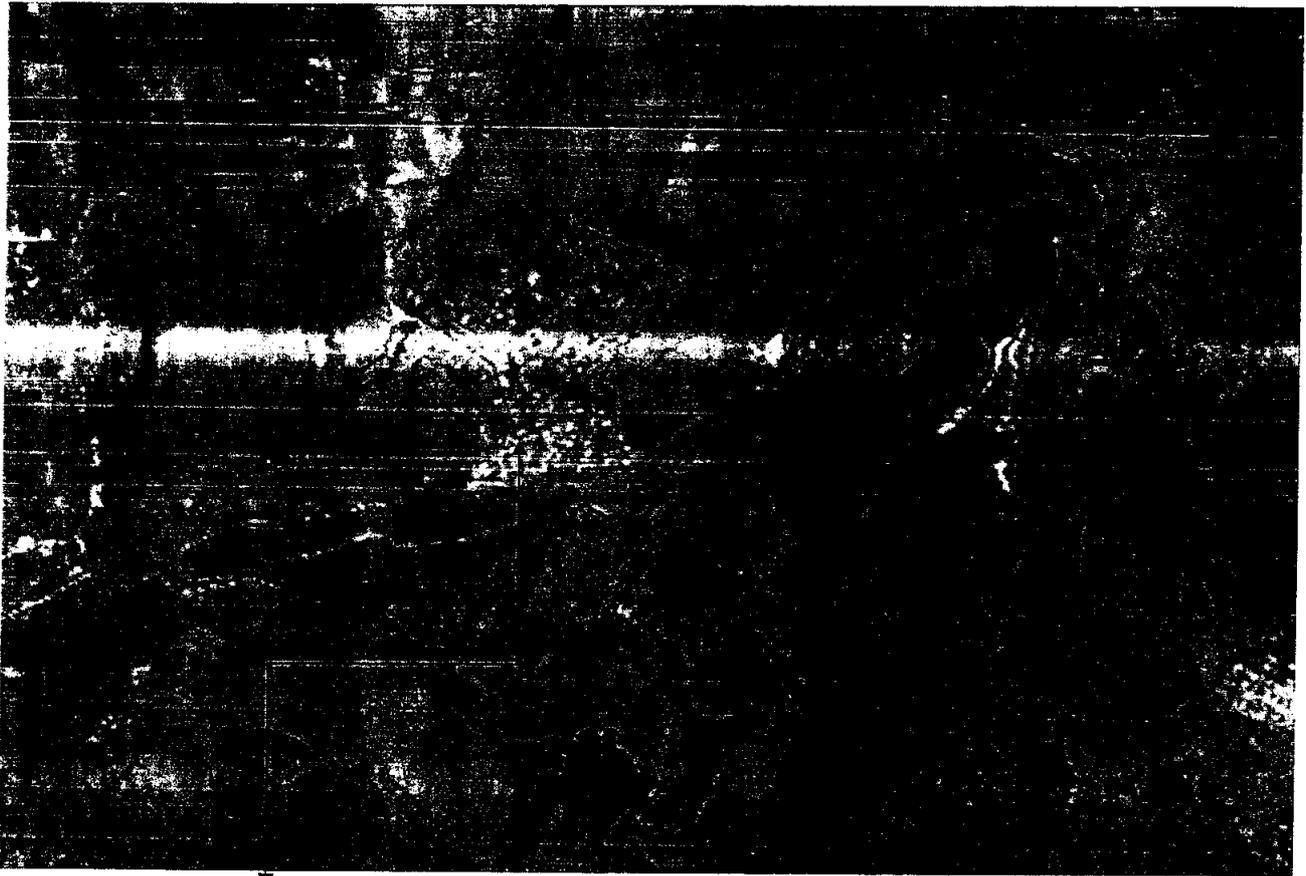


Abg. Eduardo Del Pozo
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en 1 carpeta bene.
Abg. Carlos Chávez.
(2015-137209)

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:
LA COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "29 DE MAYO"
EXPEDIENTE N° 260 E
INFORME N°. 002-UERB-E-SOLT-2015

UBICACIÓN:



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO:
LA COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "29 DE MAYO"

Parroquia: LLOA
Barrio/Sector: LLOA
Administración Municipal: ELOY ALFARO

122 Ciento veinte y dos

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado: LA COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "29 DE MAYO" , se encuentra ubicada en la Parroquia LLoa.

En el mes de septiembre del año 2013 ya adquirida la escritura se procede a dar continuidad al asentamiento del proyecto de vivienda el cual era prioridad social de la mencionada organización se llega con solicitud al MIES, por lo cual se procede a gestionar el proyecto en la Jefatura Zonal número 9 del MIES.

El asentamiento humano de hecho y consolidado tiene:

- a. 39 años de asentamiento; y,
- b. 26.70% de consolidación.

121 ciento veinte y uno

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Cooperativa de Vivienda Rural
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	Sr. Jorge Sotomayor
AÑOS DE ASENTAMIENTO	39 años
Nº DE SOCIOS	366
Nº DE LOTES	366
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	1464 PERSONAS

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES GENERALES :

1.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "29 DE MAYO" , está ubicado en la parroquia de Lloa, cantón Quito, Provincia de Pichincha.

El predio de propiedad de la COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "29 DE MAYO", fue regularizado mediante Ordenanza Metropolitana No. 0138, sancionada el 21 de noviembre de 2011, la cual no ha podido ser aplicada por falta de pago de la compensación monetaria a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por el porcentaje faltante de áreas verdes y de equipamiento comunal (1.267,14 m2, equivalente al 0,83%), determinada en penúltimo inciso del Art. 4 de la Ordenanza en referencia.

2.- DE LA PROPIEDAD:

La COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "29 DE MAYO", es propietaria de la Parte Sobrante del **LOTE DE TERRENO desmembrado de una de mayor extensión**, situado en la Parroquia de Lloa,

120 ciento veinte

cantón Quito, provincia de Pichincha, de una Superficie de 30 hectáreas, adquirido a los herederos de ELVA LUCIA LEÓN CEVALLOS, los señores: SONIA SUSANA, MARTHA PAULINA Y MARCO OCTAVIO LARREA LEÓN, mediante escritura de compraventa otorgada el 30 de noviembre de 1993, ante el Doctor GONZALO ROMAN CHACON, Notario Décimo Sexto de este cantón, inscrita en Registro de la Propiedad el 17 de octubre de 1996.

LINDEROS DE LA PROPIEDAD

- NORTE.-** Con la Hacienda Concepción de Monjas;
 - SUR.-** Con la Calle pública vía al Pichincha;
 - ESTE.-** Con la Hacienda Carrión en parte y en otra con la calle Antonio Piedra;
 - OESTE:** Con terrenos de los vendedores.
- SUPERFICIE: TREINTA HECTAREAS.**

TIPO DE ESCRITURA:	CUERPO CIERTO	SI	DERECHOS Y ACCIONES	NO
OTORGADO POR:	Herederos de ELVA LUCIA LEÓN CEVALLOS, los señores: SONIA SUSANA, MARTHA PAULINA Y MARCO OCTAVIO LARREA LEÓN.			
A FAVOR DE:	LA COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "29 DE MAYO"			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA:	30 de noviembre de 1993			
NOTARIO:	NOTARIA:	CANTÓN:	PROVINCIA:	
GONZALO ROMAN CHACON	DÉCIMA SEXTA	QUITO	PICHINCHA	
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	17 de octubre de 1996.			
CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	C240255861001 FECHA 29/04/2015			

119 ciento diecinueve

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	3519009/3518044/3518654/3517396 Varios Predios						
Clave Catastral:	30714 21 002/ 30613 02 036/ 30614 19 029/ 30614 07 011 Varias Claves						
REGULACION SEGÚN IRM.							
Zonificación:	D4(D303-80) / A7(A50002-1) / D1(D202-80) / A3(A2502-10)						
Lote mínimo:	300,00 m2 / 50000,00 m2 / 200,00 m2 / 2500,00 m2						
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea / (A) Aislada						
Uso principal del suelo:	(AR) Agrícola residencial / (RNR) Recurso natural renovable / (R2) Residencia mediana densidad						
Cambio de Zonificación	APLICAR (SI-NO) S	Zonificación	D1 (D202-80) / D4 (D303-80) / A85 (494-50)				
		Lote mínimo:	200,00m2 / 300,00m2 / 400,00m2				
		Formas de Ocupación:	(D) Continua sobre línea / (A) Aislada				
		Uso principal del suelo:	(R2) Residencia mediana densidad				
Número de lotes	366						
Consolidación:	26.70 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	60 %	Aceras	60 %	Bordillos 60 %
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100 %	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica
Anchos de vías y Pasajes	Calle "Rio Cristal" de 12.00m Calle "Recinto Chiriboga" de 10.00m Calle "Alegria Fonseca" de 10.00m Calle "Padre Encantado" de 10.00m Calle "Leonidas Sotomayor" variable de 10.00m a 10.07m Calle "Virgen del Cinto" de 10.00m Calle "Virgen del Volcan" de 10.00m Calle "29 de Mayo" de 10.00m Calle "Guashigua" de 10.00m Calle "Río Blanco" de 10.00m Calle "Juan Gálvez" de 10.00m Calle "El Coriucto" de 10.00m Calle "Urcurosa" de 10.00m Calle "Angel Naranjo " variable de 10.00m a 10.11m Calle "Cesar Landazuri" de 10.00m Calle "Luis Muñoz" variable de 10.00m a 10.12 m		Pasaje "17 de Noviembre" de 6.00m Pasaje "Pumamaqui" de 6.00m Pasaje "Rio Cinto" de 6.00m Pasaje "Arrayan" de 6.00m Pasaje "Victor León" variable de 6.00m a 6.10 m				

- 118 - Ciento Dieciocho

	Calle "Huayrapungo" Calle "Jose Carollo" Calle "Antonio Piedra"	de 10.00m de 10.00m de 10.00m	
Área Útil de Lotes	151.334,87	m ²	68.63 %
Área de vías y Pasajes	49.251,12	m ²	22.34 %
Áreas Verdes y Comunales	19.918,49	m ²	9.03 %
Área bruta del terreno (Área Total)	220.504,48	m ²	100 %

Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes	19.918,49	m ²	13,16%
--	-----------	----------------	--------

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
	LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE	
Área Verde 1	North:	Lote "131"	35.80 m	96.15 m	11.727,90 m ²
		Lote "130"	19.04 m		
		Lote "130"	23.45 m		
		Calle "Urcurosa"	17.86 m		
	Sur:	Intersección entre lote 124 y propiedad particular		0.00 m	

[Handwritten signature]

	Calle "Leónidas Salomayor"	17.52 m LD	
Este:	Curva de Retorno Calle Leónidas Salomayor	22.39 m	
	Lote "146"	25.70 m	205.85 m
	Propiedad Particular	120.17 m LD	
Oeste:	Lote "123"	21.05 m	
	Lote "122"	19.15 m	
	Lote "120"	9.70 m	
	Calle "29 de Mayo"	13.75 m	
	Lote "129"	40.13 m	
	Lote "128"	20.25 m	271.2 m
	Lote "127"	18.90 m	
	Lote "126"	22.60 m	
	Calle "Antonio Piedra"	37.24 m LD	
	Lote "125"	35.01 m LD	
	Lote "125"	9.79 m	
	Lote "124"	23.65 m LD	

116 cinco dieciséis

	LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde 2	Norte:	Lote "357"		10.50 m.
	Sur:	Lote "358"	20.00 m.	92.00 m.
		Lote "359"	20.00 m.	
		Lote "360"	20.00 m.	
		Lote "361"	32.00 m.	
				6756.71 m ²
	Este:	Propiedad Particular		158.34 m. ID
	Oeste:	Calle "Alegría Fonseca"		132.26 m.

	LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde 3	Norte:	Calle "Río Cristal"		35.65 m.
	Sur:	Lote "32"	6.55 m.	33.56 m.
		Pasaje "Victor León"	6.10 m.	
		Lote "36"	20.91 m.	
	Este:	Lote "42"	29.20 m.	48.15 m.
		Lote "41"	18.95 m.	
	Oeste:	Lote "38"		26.67 m.
				1433.88 m ²

115 cinco quince

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)
	156	283.00
	163	351.34
	261	359.40

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORMES VIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio 2015-03823, con fecha 29 de Mayo de 2015 emitido por el Administrador Zona Sur "Eloy Alfaro" <p>INFORMES TECNICOS.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° 0006747 que contiene el Informe técnico de cabidas, linderos y Coordenadas, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 02 de Julio de 2015. • Informe Técnico de Riesgos N. 081-AT-DMGR-2015, con fecha 29/05/2015. • Informe técnico N° 28 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 15 de Julio de 2015 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe". <p>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consulta de Datos de los predios: <ul style="list-style-type: none"> - No. 537064 de fecha 25 de Junio del 2015. - No. 537065 de fecha 25 de Junio del 2015. - No. 537067 de fecha 25 de Junio del 2015. - No. 537069 de fecha 25 de Junio 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. Byron Chauca Herrera, con fecha agosto de 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."
- Una vez estudiada la Ordenanza N. 0138 de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo de la Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo se determino que esta Cooperativa tiene un área verde de 18484.61 m2 que corresponde al 12.17% del área útil de los lotes, teniendo un faltante de área verde de 1267.14 m2 equivalente al 0.83%. Para compensar esta área faltante la Cooperativa entrega el lote No.37 con una área de 1433.88 m2, área con la cual se obtiene el 13.16 % del área útil de lotes. Por tal motivo se procede a realizar la reforma a la Ordenanza.
- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes: calzada 40%, aceras 40% y bordillos 40%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, incluido el equipamiento del área comunal, será de ocho (8) 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 39 años de existencia, con 26.70 % de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Calle "Río Cristal" de 12.00m., Calle "Recinto Chiriboga" de 10.00m., Calle "Alegria Fonseca" de 10.00m., Calle "Padre Encantado" de 10.00m., Calle "Leonidas Sotomayor" variable de 10.00m a 10.07 m., Calle "Virgen del Cinto" de 10.00m., Calle "Virgen del Volcan" de 10.00m., Calle "29 de Mayo" de 10.00m., Calle "Guashigua" de 10.00m., Calle "Rio Blanco" de 10.00m., Calle "Juan Galvez" de 10.00m., Calle "Coriucto" de 10.00m., Calle "Urcurosa" de 10.00m., Calle "Angel Naranjo" variable de 10.00m a 10.11m., Calle "Cesar Landazuri" de 10.00m., Calle "Luis Muñoz" variable de 10.00m de 10.12m., Calle "Huayrapungo" de 10.00m., Calle "Jose Carollo" de 10.00m., Calle "Antonio Piedra" de 10.00m., Pasaje "17 de Noviembre" de 6.00 m., Pasaje "Victor León" varia de 6.00 m a 6.10 m., Pasaje "Pumamaqui" de 6.00 m., Pasaje "Río Cinto" de 6.00 m. y Pasaje "Arrayan" de 6.00 m.
- Número de lotes 366, cuyo detalle es el que consta en los planos, la numeración esta dada desde el 1 al 36 y del 38 al 367, manteniendo la numeración de la Ordenanza inicial: El lote 37 pasa a ser Área Verde.

113 units base

- Según el área determinada en la escritura para el lote global es de 300.000,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 220.504.48 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 109495.52 metros cuadrados, que corresponde al 36.50%, 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 39 años de existencia, con 26.70 % de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la zonificación de los lotes de acuerdo a la ordenanza No.138 la cual establece lo siguiente:

“En la parte baja de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo de la Cooperativa de Vivienda 29 de Mayo, se mantiene la zonificación D1(D202-80) para los lotes frentistas hacia la calle Pichincha, que corresponden a todos los lotes de las manzanas No.1 y 3; lotes No. 28 a 33 de la manzana No.5; y, lotes No. 43 a 56 de la manzana No.6”.

“Además, se mantiene la zonificación D4(D303-80) para los lotes que pertenecen a las manzanas No. 2,4,7,8,9,10,11,12,13 y 14, delimitadas entre el pasaje Víctor León y la calle Leonidas Sotomayor; así como para los lotes No.34 a 42 de la manzana No.5; y los lotes No. 57 a 64 de la manzana No.6”.

“En la parte alta de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio 29 de Mayo se establece la zonificación A35(404-50), lote mínimo de 400 m, forma de ocupación Aislada y uso Principal del Suelo Residencial Mediana Densidad, zonificación que aplicará a todos los lotes de las manzanas No. 15 a 38, ubicadas en la parte nororiental de la calle Leonidas Sotomayor, estableciéndose además que las construcciones deben ser indivisibles, con la característica de unifamiliares y de una altura máxima de dos pisos”.

“por excepción se aprueban los lotes de menor extensión, de acuerdo al plano y cuadro de áreas adjunto a la presente Ordenanza, por tratarse de un asentamiento

humano de hecho y consolidado de dieciocho años de antigüedad, con una consolidación de construcciones del 36% respecto al total de los lotes”.

Además aprobar por excepción: Lote N. 156, Lote N. 163 y Lote N. 261; 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 No.081- AT-DMGR-2015, de fecha 29/05/2015 que establece que:

“Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar”.

“En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanzas Metropolitanas No. 171 y No.172, y sus Reformatorias No.447 y No.432)”.

“Los predios que tienen la zonificación (ZR), en el cuadro No.10 del Anexo 11, que establece que son zonas urbanizables en riesgo donde se debe conservar la vegetación existente o su reforestación y se prohíbe todo tipo de construcciones; y, define zonas en riesgo de edificación condicionada.”

“Y en el caso de afectaciones o cercanía a las quebradas, taludes, ríos; Cumplir con lo establecido en los artículos 116 Áreas de protección de taludes, 117 Áreas de Protección de Quebradas, 118 Áreas de protección de cuerpos de agua, ríos y el artículo 122 referente a construcciones Sismo Resistentes, Por lo tanto el AHHYC conjuntamente con el profesional técnico responsable del barrio deberá 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”.

“La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para el proceso de regularización de los predios que se encuentran ubicados en el barrio “29 de Mayo”, que en las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe el estado actual y proponga un sistema de reforzamiento estructural si el caso así lo amerita. Y para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición”.

Coordinar con la **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 las 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”.

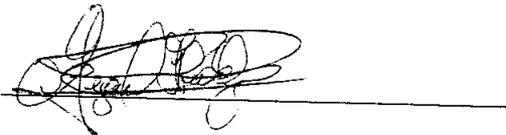
“En los taludes existentes, generados para la apertura de las calles y construcción de edificaciones los propietarios deben construir muros de protección o contención de acuerdo a su necesidad de sus predios. Los desbanques realizados a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal o a su vez realizar pequeños muros de protección en aquellos que sobrepasen los 3 metros de altura ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y 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”.

110 de mayo diez

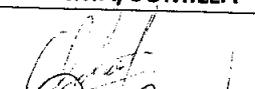
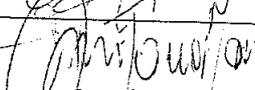
SOLICITUD:

- 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: **LA COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "29 DE MAYO"**, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



Arq. Miguel Hidalgo.
Coordinador UERB-Q (E)

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lic. Gianina Rosero RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	03/08/2015	
ELABORADO POR:	Dr. Manuel Armijos RESPONSABLE LEGAL	03/08/2015	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TECNICO	03/08/2015	

109 ciento noventa