



ORDENANZA No. 0064

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el *"derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica"*; y, a su vez, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, así como para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (artículo 264, numerales 1 y 2).

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, promueve procesos tendientes a regularizar aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar los legítimos poseedores de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Llano Castillo", cuenta con 10 años de asentamiento, 65 copropietarios y 68 lotes. Dicho barrio fue reconocido mediante Ordenanza No. 200, sancionada el 22 de marzo de 2012; sin embargo, debido a las especificaciones aprobadas en dicho acto no ha sido posible otorgar las escrituras individuales a sus poseedores, por lo cual la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a reformar dicha Ordenanza, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos poseedores cuenten con escrituras que garanticen el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente Ordenanza Reformativa contiene la normativa tendiente a la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Llano Castillo", a favor de sus copropietarios, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.



ORDENANZA No. 0064

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2015-084, de 7 de mayo de 2015, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

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



ORDENANZA No. 0064

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

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

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

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

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

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

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



ORDENANZA No. **0064**

Que, la Unidad Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 20 de febrero de 2015 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Quitumbe; Dirección Zonal de Asesoría Jurídica; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 001-UERB-Q-SOLT-2015, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Llano Castillo", a favor de sus copropietarios.

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

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 200, SANCIONADA EL 22 DE MARZO DE 2012, QUE APROBÓ EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "LLANO CASTILLO", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Artículo 1.- En el artículo 1 de la Ordenanza No. 0200, de 22 de marzo de 2012, agréguese un inciso final, al tenor del siguiente texto:

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

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

"Área útil de lotes:

14.302,66 m².



ORDENANZA No. **0064**

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

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

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

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

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

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

Área verde y comunal					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde y comunal	Norte:	Calle "3" (Radio de curvatura de 3 m)	-	50,50 m.	1.945,50 m ²
	Sur:	Calle "4" (Radio de curvatura de 3 m)	-	50,50 m.	
	Este:	Calle "B" (Radio de curvatura de 3 m)	-	38,85 m.	
	Oeste:	Calle "A" (Radio de curvatura de 3 m)	-	38,50 m.	

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



ORDENANZA No. **0064**

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

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

“Artículo 7.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado son las siguientes:

Obras civiles (vías):

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

Obras de infraestructura:

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

Artículo 8.- Sustitúyase el artículo 8 de la Ordenanza No. 0200, de 22 de marzo de 2012, por el siguiente:

“Artículo 8.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento comunal, es de cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios de los lotes que conforman el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Llano Castillo”, plazo que se contará a partir de la sanción de la presente Ordenanza. De estas obras, los copropietarios de los lotes que conforman el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Llano Castillo”, pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

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

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

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



ORDENANZA No. **0064**

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

- Para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobre todo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes.
- Para las edificaciones actuales, sus propietarios deberán contratar un especialista (ingeniero civil estructuralista o estructural) para que evalúe el estado actual de las construcciones y para que se proponga un sistema de reforzamiento estructural en el caso de que alguna(s) vivienda(s) lo amerite(n).
- Respecto al riesgo por inestabilidad de terrenos y movimientos en masa, al igual para el riesgo sísmico, para ejecutar futuras construcciones, sus propietarios deberán contratar un estudio geológico-geotécnico que determine la capacidad portante admisible del suelo (carga máxima que puede soportar el suelo sin que su estabilidad sea amenazada), y que el factor de seguridad del mismo. Adicionalmente, en los casos en que se realizaron desbanques de terreno para construir una vivienda, cada propietario deberá contratar la construcción de un muro de contención en el talud, diseñado estructuralmente para que soporte cargas estáticas y dinámicas. "
- Se tiene que coordinar con la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMOP, para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad, y de los taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de las calles; y, con la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento – EPMA, para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario que evite la erosión del suelo, sobre todo en zonas inclinadas (laderas).

Artículo 16.- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo



ORDENANZA No. **0064**

y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

Artículo 17.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente."

Disposición Final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

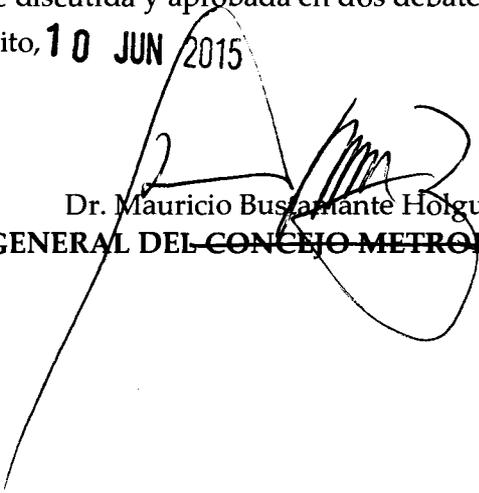
Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 4 de junio de 2015.


Dr. Mauricio Bustamante Holguín

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 21 de mayo y 4 de junio de 2015.- Quito, **10 JUN 2015**


Dr. Mauricio Bustamante Holguín

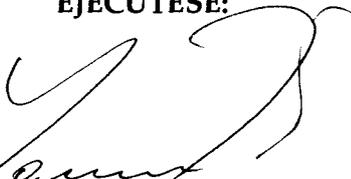
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. **0064**

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,
11 JUN 2015

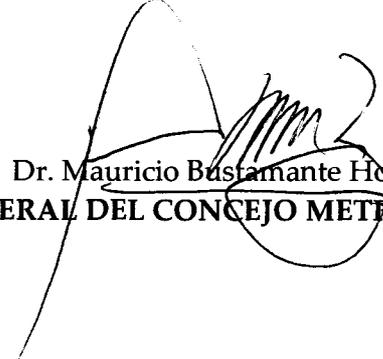
EJECÚTESE:


Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **11 JUN 2015**

.- Distrito Metropolitano de Quito, **11 JUN 2015**


Dr. Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS