



ORDENANZA No. 0077

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 Barrio La Tolita del sector San Carlos de Calderón, cuenta con 8 años de asentamiento, 90 lotes y 360 habitantes. Dicho barrio fue reconocido mediante Ordenanza No. 0074; 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 Barrio La Tolita del sector San Carlos de Calderón, 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. 0077

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2015-159, de 20 de julio 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. 0077

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. 0074, sancionada el 13 de junio del 2011, se aprobó la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio La Tolita del sector San Carlos de Calderón;



ORDENANZA No. 0077

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 marzo de 2015 en la Administración Zonal Calderón, integrada por: El Administrador Zonal Calderón, la Delegada del Director Jurídico Zonal Calderón, el Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros, el Director de Gestión de Territorio Zonal Calderón, el Delegado de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, el Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, el Asesor del Administrador Zonal Calderón, el Coordinador de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de 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 No. 002-UERB-AZCA-SOLT-2015, de 30 de marzo de 2015, de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio La Tolita del sector San Carlos de Calderón.

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. 0074, SANCIONADA EL 13 DE JUNIO DE 2011, QUE APROBÓ LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO DEL BARRIO LA TOLITA DEL SECTOR SAN CARLOS DE CALDERÓN

Artículo 1.- Agréguese al artículo 1 de la Ordenanza No. 0074, 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."



ORDENANZA No. 0077

Artículo 2.- Sustitúyase el artículo 2 de la Ordenanza No. 0074, por el siguiente:

"Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

<i>Zonificación actual:</i>	D3 (D203-80)
<i>Lote mínimo:</i>	200 m ²
<i>Forma de ocupación del suelo:</i>	(D) Sobre línea de fábrica
<i>Clasificación del suelo:</i>	(SU) Suelo Urbano
<i>Uso principal:</i>	(R1) Residencia baja densidad
<i>Número de lotes:</i>	90
<i>Área útil de lotes:</i>	13.665,95 m ²
<i>Áreas de vías y pasajes:</i>	3.223,82 m ²
<i>Área verde y equipamiento comunal:</i>	1.411,16 m ²
<i>Área total de predio (Lev. Topog):</i>	18.300,93 m ²
<i>Área total de los 4 predios (Escritura):</i>	17.894,45 m ²
<i>Área Macro Lote 1:</i>	1.905 m ²
<i>Área Macro Lote 2:</i>	5.330,44 m ²
<i>Área Macro Lote 3:</i>	5.342,26 m ²
<i>Área Macro Lote 4:</i>	5.316,75 m ²

El número total de lotes es de 90, signados del uno (1) al noventa (90), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los siguientes lotes: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 39, 40, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 63, 65, 66, 67, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 81, 82, 83, 88 y 89."

Artículo 3.- Sustitúyase el artículo 4 de la Ordenanza No. 0074, por el siguiente:



ORDENANZA No. 0077

“Artículo 4.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- Los copropietarios del inmueble donde se ubica la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio La Tolita del sector San Carlos de Calderón, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 1.411,16 m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Área verde 1:

Norte:	Propiedad Particular	longitud	15,15 m
Sur:	Lote No. 5	longitud	15,04 m
Este:	Calle N 13 L	longitud	10,80 m
Oeste:	Propiedad particular	longitud	9,05 m
Superficie:	150,82 m ²		

Área verde 2:

Norte:	Propiedad Particular	longitud	41,33 m
Sur:	Lote No. 33 en parte en 24,15 m; en parte 4,06 m; lote No. 42 en 19,85 m.	longitud total	48,06 m
Este:	Calle N 13 F	longitud	21,17 m
Oeste:	Calle N 13 I	longitud	15,76 m
Superficie:	805,81 m ²		

Área verde 3:

Norte:	Lote No. 65	longitud	19,45 m
Sur:	Calle E 6 El Dorado, en 26,12 m. con curva de retorno; y Pasaje El Dorado en 4,54 m.; total 30,66 m, en longitud desarrollada.		
Este:	Calle N 13 C	longitud	33,05 m



ORDENANZA No. 0077

Oeste: Lote No. 64, en 7,15 m.; lote No. 63 en 8,08 m.; lote No. 62 en 3,58 m.; longitud total 18,81m.

Superficie: 454,53 m²

Artículo 4.- A continuación del artículo 15 de la Ordenanza No. 0074, agréguese los siguientes artículos:

“Artículo 16.- Informe de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-Los Copropietarios de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio La Tolita del sector San Carlos de Calderón, se comprometen en realizar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe No. 24 AT- DMGR-2015, de 25 de febrero de 2015, que se detallan continuación:

- *Tomar en cuenta el artículo 13 de la Ley Orgánica Reformativa al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, en su artículo 140, sobre el ejercicio de la competencia de gestión de riesgos, que 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.*
- *En las futuras edificaciones deberán tomarse en cuenta las consideraciones que establece la Ordenanza Metropolitana No. 432 (artículos 117 y 122), considerando lo previsto en esta ordenanza se debe realizar para cada construcción un estudio de mecánica de suelos que determine la capacidad portante del mismo para la construcción de edificaciones.*



ORDENANZA No. 0077

- *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. Para las edificaciones actuales, sus propietarios deberán contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe el estado actual de las construcciones y para que proponga un sistema de reforzamiento estructural en el caso de que alguna (s) vivienda (s) lo amerite (n).*
- *Considerar de manera primordial el acceso vial al sector y se tiene que coordinar con la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas - EPMMOP para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad por los cortes efectuados por apertura de las calles; y, con la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento – EPMAPS, para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario que evite la erosión del suelo, sobre todo en las zonas inclinadas (laderas). Ya que la tierra y el polvo complicarán la salud de las personas que allí se desenvuelven.*
- *Respecto al riesgo por inestabilidad de terrenos y movimientos en masa, al igual que 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 el factor de seguridad del mismo.”*

Artículo 17.- 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 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 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.”

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.



ORDENANZA No. 0077

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 27 de agosto de 2015.


Ing. Anabel Hermosa Acosta
Segunda Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito


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 13 y 27 de agosto de 2015.- Quito, **02 SEP 2015**


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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,
02 SEP 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 **02 SEP 2015**
.- Distrito Metropolitano de Quito, **02 SEP 2015**


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

DSCS