



ORDENANZA No. 0171

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 copropietarios de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización. El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado *“Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio La Tolita del sector San Carlos de Calderón”*, cuenta actualmente con 9 años de asentamiento y 360 habitantes.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social fue reconocido mediante Ordenanza No. 0074, sancionada el 13 de junio de 2011, reformada mediante Ordenanza No. 0077, sancionada el 02 de septiembre de 2015. Sin embargo, y en virtud del tiempo transcurrido, el plazo establecido en el artículo 13 de la Ordenanza Metropolitana No. 0074, mediante la cual se reconoce y aprueba la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio La Tolita del sector San Carlos de Calderón, ha fenecido, por lo tanto es necesario se reforme la Ordenanza para lograr su perfeccionamiento con su inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, por lo que 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 copropietarios 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 de Interés Social denominado *“Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del 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. 0171

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. IC-O-2016-303 e IC-O-2017-133, de 14 de diciembre de 2016 y 27 de abril de 2017, respectivamente, expedidos 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 y 2 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."; (...) 2.- "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)".*

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"*



ORDENANZA No. 0171

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 COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

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 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, 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 Municipal No. 0074 sancionada el 13 de junio de 2011, reformada mediante Ordenanza No. 0077 sancionada el 02 de septiembre de 2015; se aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés Social denominado: “Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio La Tolita del sector San Carlos de Calderón”;



ORDENANZA No. 0171



Que, la Unidad Especial 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 agosto de 2016 en la Administración Zonal Calderón, integrada por: el Ab. Fernando Morales, Administrador Zonal Calderón; Dr. René Prado, Director Jurídico de la Administración Zonal Calderón; Ing. Galo Erazo, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Calderón; Arq. Víctor Aguilar, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Econ. Johanna Falconí, Coordinadora de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Calderón, Luis Villamil Loor, Responsable Socio Organizativo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Calderón; y, Dr. Daniel Cano, Responsable Legal de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Calderón, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 009-UERB-AZCA-SOLT-2016, de fecha 30 de agosto de 2016, para la aprobación de la reforma del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: "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 y 2 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 A LA ORDENANZA No. 0074, SANCIONADA EL 13 DE JUNIO DE 2011, Y ORDENANZA No. 0077, SANCIONADA EL 2 DE SEPTIEMBRE DE 2015, QUE APROBÓ LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO DEL BARRIO LA TOLITA DEL SECTOR SAN CARLOS DE CALDERÓN

 **CARLOS DE CALDERÓN** 



ORDENANZA No. 0171

Artículo 1.- Refórmese el artículo 2 de la Ordenanza No. 0077, sancionada el 2 de septiembre de 2015, 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) Continua 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 lote:</i>	18.300,93 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.

Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SU) Suelo Urbano.

Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie conforme el plano: 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 2.- Sustitúyase el artículo 6 de la Ordenanza No. 0074, sancionada el 13 de junio de 2011, por el siguiente:

“Artículo 6.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio La Tolita del sector San Carlos de Calderón” contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social actualmente con 9 años de existencia, con 66,67% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza. C.V.”



ORDENANZA No. 0171

Se aprueban las vías de acuerdo a la nomenclatura señalada con los siguientes anchos viales:

Calle N13B El Dorado	6,00 m.	Calle N13C	6,00 m.
Calle N13D	6,00 m.	Calle N13F	6,00 m.
Calle N13I	9,00 m.	Calle N13J	6,00 m.
Calle N13L	6,00 m.	Pasaje El Dorado	8,80 m."

Artículo 3.- Refórmese el artículo 4 de la Ordenanza No. 0077, sancionada el 2 de septiembre de 2015, por el siguiente:

“Artículo 16.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los copropietarios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal Calderón, caso contrario el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

La Agencia Metropolitana de Control realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio La Tolita del sector San Carlos de Calderón”, deberán cumplir con lo establecido dentro de la calificación del riesgo y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos Nro. 24 AT- DMGR-2015, de fecha 25 de Febrero de 2015 el mismo establece que:

Calificación del Riesgo:

“La zona en donde se encuentra en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “La Tolita de San Carlos” de la Parroquia de Calderón”, se manifiesta que presenta un **Riesgo Medio** y pueden continuar con el proceso de regularización de acuerdo a la evaluación de deslizamientos, hundimientos y vulnerabilidades descritas anteriormente considerando que la calidad constructiva de las viviendas no es la adecuada.”

Recomendaciones:

“Tomar en cuenta el Artículo 13.- de la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación,



ORDENANZA No. 0171

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 estipula la Ordenanza Metropolitana 432 (artículos 117 y 122), Considerando lo estipulado 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.

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 deberían 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 EPMOP para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad por los cortes efectuados por apertura de las calles; y con 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



ORDENANZA No. 0171

máxima que puede soportar el suelo sin que su estabilidad sea amenazada), y el factor de seguridad del mismo.”

Artículo 4.- Sustitúyase el artículo 7 de la Ordenanza No. 0074, sancionada el 13 de junio de 2011, por el siguiente:

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

Calzadas	20%	Aceras	20%
Bordillos	20%”		

Artículo 5.- Sustitúyase el artículo 8 de la Ordenanza No. 0074, sancionada el 13 de junio de 2011, por el siguiente:

“Artículo 8.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Cuando las obras se ejecutaren por autogestión de los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento, el valor por contribución especial a mejoras se establecerá de conformidad con la ley.”

Artículo 6.- Sustitúyase el artículo 10 de la Ordenanza No. 0074, sancionada el 13 de junio de 2011, por el siguiente:

“Artículo 10.- De la multa por retraso en ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Barrio La Tolita del sector San Carlos de Calderón”, se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.”

Artículo 7.- Sustitúyase el artículo 13 de la Ordenanza No. 0074, sancionada el 13 de junio de 2011, por el siguiente:

“Artículo 13.- De la protocolización e Inscripción de la Ordenanza.- Los copropietarios del predio donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del



ORDENANZA No. 0171

Barrio La Tolita del sector San Carlos de Calderón”, deberán 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;

En caso de no legalizar la presente Ordenanza, está caducará conforme lo determinado en la normativa nacional vigente.

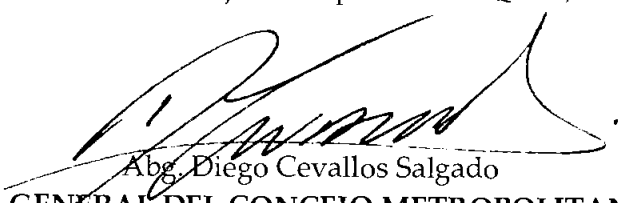
La inscripción de la presente ordenanza servirá como título de dominio para efectos de la transferencia de áreas verdes, en caso de que existan”.

Artículo 8.- Agréguese un artículo innumerado a la Ordenanza No. 0074, sancionada el 13 de junio de 2011, por el siguiente:

“Artículo (...).- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos 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.

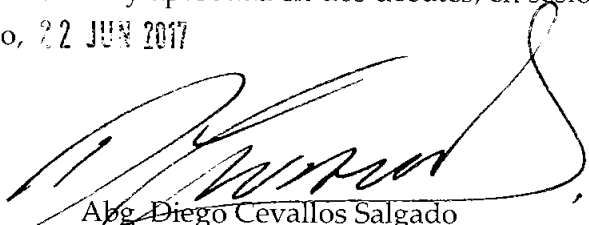
Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 1 de junio de 2017.


Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 26 de enero y 1 de junio de 2017.- Quito, 22 JUN 2017


Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. 0171

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

22 JUN 2017

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 22 JUN 2017

.- Distrito Metropolitano de Quito, 22 JUN 2017

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS