

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

CONCEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO:

ORDENANZAS METROPOLITANAS:

161-2021-AHHC Que aprueba el proceso integral de regularización del AHHYC de interés social denominada do “Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur”, que deroga la Ordenanza reformatoria 0484, sancionada el 28 de enero de 2014 y la Ordenanza 3850 sancionada el 02 de julio del 2010, a favor de sus copropietarios.....	3
162-2021-AHHC Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Playwood 2” a favor de sus copropietarios.	18
163-2021-AHHC Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia, Sector Calle Quito”, a favor de sus copropietarios.....	31
164-2021-AHHC Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Tola de Checa”, a favor de sus copropietarios.....	43
165-2021-AHHC Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio “Catzuquí de Moncayo”, a favor de sus copropietarios.	54
166-2021-AHHC Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Miguel de Collacoto” III Etapa, a favor de sus copropietarios.....	68

Págs.

167-2021-AHHC Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, Etapa III, a favor de sus copropietarios.....	81
168-2021-AHHC Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San José de la Salle”, a favor de sus copropietarios.....	92

ORDENANZA No. 161-2021-AHHC**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”*.

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, gestiona 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 el fraccionamiento 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 *“Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur”*, ubicado en la parroquia Amaguaña, tiene una consolidación del 42.86%; al inicio del proceso de regularización contaba con 52 años de existencia; sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 56 años de asentamiento, 28 lotes a fraccionar y 112 beneficiarios.

Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social fue reconocido mediante Ordenanza No. 03850, sancionada el 02 de julio de 2010, y Ordenanza Reformatoria No. 0484 sancionada el 28 de enero de 2014, sin embargo no llegaron a inscribirse en el Registro de la Propiedad por varios inconvenientes de carácter social, debido a conflictos familiares, lo que motivó que una familia propietaria de uno de los macro lotes decidiera retirarse del proyecto, por esta circunstancia se realizó una reestructuración del proyecto de regularización, modificando la parte social, legal y técnica, con el número de beneficiarios, propietarios, así como el número de lotes, áreas verdes y vías aprobadas en las ordenanzas descritas, por esta razones, se propone derogar las ordenanzas descritas, y aprobar un nuevo proyecto con la inclusión de artículos que contienen disposiciones legales vigentes que van en beneficio de la comunidad, permitiéndoles obtener un reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento de los predios sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado *“Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur”*, 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. 161-2021-AHHC**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Vistos los Informes de Comisión No. IC-O-2017-185, de 20 de julio de 2017; No. IC-COT-2020-088, de 02 de octubre de 2020 e IC-COT-2021-036, de 19 de marzo de 2021; expedidos por la Comisión 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 artículo 266 de la Constitución, establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*

En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;

Que, el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”*;

Que, los literales a), y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) 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 reformado, 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 que: *“(...) 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 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 numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 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 No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** el Libro IV.7., Título II del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** el artículo 3681 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que con la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado dará lugar a la exoneración referentes a la contribución de áreas verdes;

- Que,** el artículo 3693 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que: *“Ordenamiento territorial. - La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de acuerdo a los criterios técnicos, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Metropolitano podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y, de ser posible, deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial.”;*
- Que,** el artículo 3695 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes dispone: *“(...) El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social (...)”;*
- Que,** la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: *“(...) Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas (...)”;*
- Que,** en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, determina que en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Resolución No. C 037-2019 reformada mediante Resolución No. C 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de esta Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma;
- Que,** mediante Ordenanza Municipal No. 3850, sancionada el 02 de julio de 2010, se aprueba la Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo a favor de los Copropietarios de los Inmuebles en los cuales se encuentra asentado el “Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur”, ubicada en La Parroquia Amaguaña;
- Que,** mediante Ordenanza Reformatoria Municipal No. 484, sancionada el 28 de enero de 2014, se reforma la Ordenanza No. 3850 sancionada el 02 de julio de 2010, donde se encuentra asentado el “Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur”, ubicada en la Parroquia Amaguaña;
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 24 de noviembre del 2016, en la Administración Zonal Los Chillos, integrada por: Msc. Santiago Cáceres, Administrador Zona Los Chillos;

Abg. María Augusta Carrera, Directora de Asesoría Jurídica Zona Los Chillos; Ing. José Jurado Delegado de la Dirección de Gestión de Territorio Zona Los Chillos; Arq. Víctor Aguilar, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Pablo Salme, Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Lcda. María José Cruz, Delegada de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativa; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; y, Arq. Pablo Alcocer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial "Regula Tú Barrio" Oficina Central, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 011-UERB-OC-SOLT-2016, de 24 de noviembre del 2016, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés Social, denominado: "Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur.", a favor de sus copropietarios;

- Que,** el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 163-AT-DMGR-2018, fecha 04 de julio del 2018, determina **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "Miranda Mirador Sur" en general presenta un Riesgo Moderado - Alto Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que se observaron condiciones físicas en el terreno que representan alta amenaza, así como condiciones de exposición y vulnerabilidad;
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0040-OF, de fecha 16 de enero de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad se rectifica en la calificación de riesgos indicando que el AHHYC "Miranda Mirador Sur" en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable para la totalidad de los lotes frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen una amenaza mayor, ni tampoco condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas;
- Que,** mediante decisión de la Comisión de Ordenamiento Territorial en sesión Ordinaria No. 014, de 10 de enero de 2020, se solicita la elaboración de un alcance al Informe Técnico contenido en el Informe No. 011-UERB-OC-SOLT-2016, de 24 de noviembre de 2016, para que se determinen todos los lotes inferiores a la zonificación propuesta como lotes por excepción;
- Que,** mediante Informe Técnico s/n de 14 de mayo de 2020, emitido por el Responsable Técnico de la UERB Oficina Central, se realiza un alcance del Informe Técnico contenido en el Informe No. 011-UERB-OC-SOLT-2016, de 24 de noviembre de 2016, conforme al artículo 3693 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se determinan los lotes por excepción a todos aquellos lotes que tengan una superficie inferior a la zonificación propuesta;
- Que,** mediante Informe Técnico de 16 de noviembre de 2020, emitido por el Responsable Técnico de la UERB Oficina Central, se realiza un alcance del Informe Técnico contenido

en el Informe No. 011-UERB-OC-SOLT-2016, de 24 de noviembre de 2016, en atención a la observación de la Comisión de Ordenamiento Territorial de la sesión No. 032 Ordinaria de 02 de octubre de 2020, en la que se autorizó el cambio de numeración de los lotes y que se excluya el área de quebrada rellena que atraviesa varios predios del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Miranda Mirador Sur, razón por la cual se actualiza el cuadro de áreas y linderos de los lotes fraccionados, como el cuadro general de áreas, cuadro de linderos de las áreas verdes, equipamiento comunal y áreas municipales.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 numerales 1 y 2 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 84 literal c), Art. 87 literales a) y x); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Art. 2 numeral 1, y Art. 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL AHHYC DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO MIRANDA MIRADOR SUR”, QUE DEROGA LA ORDENANZA REFORMATORIA 0484, SANCIONADA EL 28 DE ENERO DE 2014 Y LA ORDENANZA 3850 SANCIONADA EL 02 DE JULIO DEL 2010, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios 5198754, 5328294, 5327553, 5205038, 5328335, 5328330, 5788533, mantener la zonificación actual, transferencia de áreas verdes, área de equipamiento comunal, áreas municipales, vías y escalinatas sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur”, a favor de sus copropietarios.

Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur”, ubicado en la parroquia Amaguaña, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos a engaño o al error.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico y de los copropietarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur”, ubicado en la parroquia Amaguaña, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza y en la normativa metropolitana y nacional vigente al respecto, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes.

Artículo 3.- Declaratoria de Interés Social. - Por las condiciones del asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de Interés Social de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 4.- Especificaciones técnicas. -

Predios numero	5198754	5328294	5327553	5205038	5328335	5328330	5788533
Zonificación actual	A3(A25 02-10)	A3(A25 02-10)	A3(A25 02-10)	A3(A2502 -10);	A3(A2502 -10);	A3(A25 02-10)	A3(A25 02-10)
Lote mínimo	2500m2						
Forma de ocupación del suelo	(A) Aislada						
Clasificación del suelo	(SU) Suelo Urbano						
Uso de suelo	(ARU) Agrícola Residencial Urbano						

Número de lotes:	28
Área Útil de Lotes	62.570,59m2
Área de Vías y Escalinatas	529,55 m2
Área de Afectación Vial	1.351,01 m2
Área Verde y Equipamiento Comunal 1	3.455,36 m2
Área Verde y Equipamiento Comunal 2	2.005,11 m2
Área Verde y Equipamiento Comunal 3	846,67 m2
Área Comunal	432,06 m2
Área Municipal 1 (faja de protección de talud)	1.413,52 m2
Área Municipal 2 (faja de protección de talud)	745,07 m2
Área faja de Protección de Quebrada y/o Talud (Lotes)	12.785,87 m2
Área Bajo el Borde Superior de Quebrada (Lotes)	163,59 m2

Área Relleno de Quebrada	904,85 m ²
Área bruta del terreno (Área Total)	87.203,25 m ²

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 28, signados del uno (1) al veinte y ocho (28) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 5198754, es la que consta en la Cedula Catastral No. 734, del 17 de mayo de 2017, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al artículo 2256 del Código Municipal.

El área total del predio No. 5328294, es la que consta en la consta en la Declaración Juramentada otorgada el 02 de junio de 2017, ante la Notaria Cuadragésima Cuarta del Cantón Quito, Dra. Úrsula I. Sola Coello, de conformidad al artículo 2256 del Código Municipal.

El área total del predio No. 5327553, es la que consta en la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencia de Áreas de terreno No. 205-2017, del 21 de junio de 2019, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al artículo 2256 del Código Municipal.

El área total del predio No. 5205038, es la que consta en la Cedula Catastral No. 735, del 21 de junio de 2019, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al artículo 2256 del Código Municipal.

El área total del predio No. 5328335, es la que consta en la Cedula Catastral No. 732, del 22 de julio de 2019, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al artículo 2256 del Código Municipal.

El área total del predio No. 5328330, es la que consta en la Cedula Catastral No. 730, del 16 de mayo de 2017, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al artículo 2256 del Código Municipal.

El área total del predio No. 5788533, es la que consta en la consta en la Declaración Juramentada otorgada el 02 de junio de 2017, ante la Notaria Cuadragésima Cuarta del Cantón Quito, Dra. Úrsula I. Sola Coello, de conformidad al artículo 2256 del Código Municipal.

Artículo 5.- Zonificación de los lotes. - Los lotes fraccionados, mantendrán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación: A3 (A2502-10), A31 (PQ); forma de ocupación del suelo: (A) Aislada; Uso Principal del Suelo (ARU) Agrícola Residencial Urbana, (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación Patrimonial Natural; lote mínimo 2500 m²; No. de Pisos: 2; COS en Planta Baja: 10%, COS Total 20%; a excepción de los lotes 27 y 28 que mantendrán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación, A3 (A2502-10), forma de ocupación del suelo: (A) Aislada; Uso Principal del Suelo (ARU) Agrícola Residencial Urbana; lote mínimo 2500 m²; No. de Pisos: 2; COS en Planta Baja: 10%, COS Total 20% .

Artículo 6.- Clasificación del Suelo. - Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SU) Suelo Urbano.

Artículo 7.- Lotes por excepción. - Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación propuesta, los lotes 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16,17, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 28.

Artículo 8.- Lotes con afectación de quebrada rellena.- Los lotes 9-10-11-12-13, se encuentran afectados con relleno de quebrada, por lo tanto deberán seguir el proceso correspondiente para su adjudicación, cumpliendo lo dispuesto en la normativa municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, contemplado en el artículo 2209 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. .

Artículo 9.- Lotes afectados por taludes naturales. - Los lotes 2, 4, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 26 se encuentran afectados por el talud natural cuyo grado de inclinación es de 46 grados, deberá observar un área de protección de 10 metros en longitud horizontal medidos desde su borde superior.

Artículo 10.- Área Verde y de Equipamiento Comunal.- Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur", se les exonera del porcentaje del 15% de contribución de áreas verdes y equipamiento comunal por ser considerado de interés social; sin embargo de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como áreas verdes y áreas de equipamiento comunal el área de 6.739.20m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS COMUNALES					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde y Equipamiento Comunal 1	Norte:	Lote N° 22	-	35.98m	3.455,36m ²
	Sur:	Lote N° 21	-	68.73m	
	Este:	Área Municipal 1	-	Ld= 76.33m	
	Oeste:	Área Municipal 2	-	Ld= 72.90m	
Área Verde y Equipamiento Comunal 2		LINDERO	En parte	Total	2.005,11m ²
	Norte:	Propiedad Particular Propiedad Particular	19.98m 29.63m	49.61m	
	Sur:	Lote N° 27	-	37.46m	
	Este:	Calle Río Pilatón	-	54.00m	
	Oeste:	Lote N° 28	-	36.59m	
Área Verde y Equipamiento Comunal 3		LINDERO	En parte	Total	846,67m ²
	Norte:	Escalinata "1" N27	-	60.82 m	
	Sur:	Propiedad Particular	-	Ld= 57.22 m	

	Este:	Calle Río Pilatón	-	14.11m	
	Oeste:	Calle "A" Oe6F	-	17.30 m	
Área Comunal		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Lote N° 19	-	Ld=26.82 m	432.06m²
	Sur:	Propiedad Particular	-	12.59 m	
	Este:	Escalinata "2"N26A Propiedad Particular	6.04m Ld= 23.59	Ld= 29.63 m	
	Oeste:	Propiedad Particular	-	22.58 m	

Artículo 11.- De la faja de Protección de Quebrada y Talud (Área Municipal). - Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social "Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de manera voluntaria como Área Municipal, un área total de 2.158.59 m2 establecidas en la faja de protección de Talud, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREAS MUNICIPALES					
Área Municipal 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Lote N° 22	-	15.60 m	1.413,52m²
	Sur:	Lote N° 21	-	32.74 m	
	Este:	Calle "A" Oe6F	-	78.14 m	
	Oeste:	Área Verde y Equipamiento Comunal 1	-	Ld= 76.33 m	
Área Municipal 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Lote N° 22	-	13.88m	745,07m²
	Sur:	Lote N° 21	-	13.77m	
	Este:	Área Verde y Equipamiento Comunal 1	-	Ld= 72.90m	
	Oeste:	Propiedad Particular	-	Ld= 76.11m	

Artículo 12.- Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur", deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 163-AT-DMGR-2018, fecha 04 de julio del 2018, que determina "*Riesgo por movimientos en masa: el AHHYC "Miranda Mirador Sur" en general presenta un Riesgo Moderado - Alto Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que se observaron condiciones físicas en el terreno que representan alta amenaza, así como condiciones de exposición y vulnerabilidad.*"

Así como las constantes en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0040-OF, de fecha 16 de enero de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría

General de Seguridad y Gobernabilidad, en el que *“se rectifica en la calificación de riesgos indicando que el AHHYC “Miranda Mirador Sur” en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable para la totalidad de los lotes frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen una amenaza mayor, ni tampoco condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.”*

“Finalmente solicitarle que el articulado referente a la realización del estudio y cronograma de obras de mitigación no sea incluido en el cuerpo de la Ordenanza de regularización de AHHYC.”

La aprobación de este AHHYC, se realiza en exclusiva consideración a que en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y sus alcances, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no ponen en riesgo la vida o la seguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusivamente de los técnicos que lo suscriben.

La Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 13.- De las Vías y Escalinatas. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 56 años de existencia, con 42.86% 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.

Se regularizan las vías y escalinatas con el siguiente ancho:

Calle “A” Oe6F	10.00m.
Calle “D” Oe6	8.00m.
Calle “E” Oe5D	8.00m.
Calle “F” N26D	8.00m.
Calle “G” Oe5B	8.00m.
Escalinata “1” N27	6.00m.
Escalinata “2” N26A	6.00m.

Artículo 14.- De las obras a ejecutarse. - Las obras civiles y de infraestructura a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzadas:	100%
Aceras:	100%
Bordillos:	100%
Agua potable:	70%
Alcantarillado:	70%
Electricidad:	70%

Artículo 15.- 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, y aprobado por la mesa institucional, 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.

Las obras de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo 3722 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

Artículo 16.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Los Chillos realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal Los Chillos, será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 17.- 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 "Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur", se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 18.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que se podrán levantar con el cumplimiento de las obras civiles y de infraestructura conforme a la normativa vigente. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

Artículo 19.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Comité

Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur", 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 inscribir la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3714 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

La inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, servirá como título de dominio para efectos de la transferencia de áreas verdes, áreas de equipamiento comunal y áreas municipales.

Artículo 20.- 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 un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se 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.

Artículo 21.- Solicitudes de ampliación de plazo. - La Administración Zonal Los Chillos queda plenamente facultada para resolver y aprobar las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura.

La Administración Zonal Los Chillos deberá notificar a los copropietarios del asentamiento 6 meses antes a la conclusión del plazo establecido.

La Administración Zonal Los Chillos realizará el seguimiento en la ejecución y avance del cronograma de obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas.

Dichas solicitudes para ser evaluadas, deberán ser presentadas con al menos tres meses de anticipación a la conclusión del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas.

Artículo 22.- 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.

Disposiciones Generales

Primera. - Todos los anexos adjuntos al proyecto de regularización son documentos habilitantes de esta Ordenanza.

Segunda. - De acuerdo al Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0040-OF, de fecha 16 de enero de 2020, los copropietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y en el informe No. 163-AT-DMGR-2018, de fecha 04 de julio del 2018.

- Se dispone que los propietarios/poseionarios de los lotes que presentan taludes de 2 o más metros de altura, garanticen la seguridad y estabilidad de los cortes, para lo cual se puede conservar la cobertura vegetal existente, pero que adicionalmente se proteja los taludes que no están con obras de mitigación y pudieran atentar a su seguridad.
- Se dispone que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en las calles de tierra afirmada y en los lotes sobre pendientes para prevenir la erosión del suelo, arrastre de material y su acumulación en zonas bajas. En lo posible, se deben conducir técnicamente esas aguas hacia los sistemas de alcantarillado.
- Se dispone que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el macro lote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que debe constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "Miranda Mirador Sur" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

Disposición Derogatoria. - Deróguese la Ordenanza No. 3850, sancionada el 02 de julio del 2010, y Ordenanza Reformatoria 0484 sancionada el 28 de enero de 2014 que aprobó el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur."

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

Dada en la Casa Comunal del Parque Primicias de la Cultura de Quito, ubicada en la Ciudadela Ibarra, en sesión modalidad presencial, del Concejo Metropolitano de Quito, el 21 de septiembre de 2021.

ISAAC
SAMUEL
BYUN OLIVO

Firmado digitalmente
por ISAAC SAMUEL
BYUN OLIVO
Fecha: 2021.09.28
18:24:41 -05'00'

Abg. Isaac Samuel Byun Olivo
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en la sesión No. 127 ordinaria, de 23 de febrero de 2021; y, la sesión No. 174 ordinaria, de 21 de septiembre de 2021. Distrito Metropolitano de Quito, 28 de septiembre de 2021.

ISAAC
SAMUEL
BYUN OLIVO

Firmado digitalmente
por ISAAC SAMUEL
BYUN OLIVO
Fecha: 2021.09.28
18:24:58 -05'00'

Abg. Isaac Samuel Byun Olivo
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 28 de septiembre de 2021.

EJECÚTESE:

JORGE HOMERO
YUNDA
MACHADO

Firmado digitalmente
por JORGE HOMERO
YUNDA MACHADO
Fecha: 2021.09.28
15:52:19 -05'00'

Dr. Jorge Yunda Machado
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 28 de septiembre de 2021.- Distrito Metropolitano de Quito, 28 de septiembre de 2021.

ISAAC
SAMUEL
BYUN OLIVO

Firmado digitalmente
por ISAAC SAMUEL
BYUN OLIVO
Fecha: 2021.09.28
18:25:13 -05'00'

Abg. Isaac Samuel Byun Olivo
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaboración Formato:	Gabriela Enriquez	AGC	2021-09-27	
Revisión Formato:	Nelson Calderón	PSC (S)	2021-09-27	

ORDENANZA No. 162-2021-AHHC**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”*.

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, gestiona 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 el fraccionamiento 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 “Playwood 2”, ubicado en la parroquia Quitumbe, tiene una consolidación del 87,50%; al inicio del proceso de regularización contaba con 10 años de existencia; sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 12 años de asentamiento, 16 lotes a fraccionarse y 64 beneficiarios.

Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial “Regula tu Barrio” gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Playwood 2”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe de Comisión No. IC-COT-2020-075, de 14 de agosto de 2020, emitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;*

Que, el artículo 31 de la Constitución, expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;*

Que, el artículo 240 de la Constitución, establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...).”;*

Que, el artículo 266 de la Constitución, establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*

En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;

Que, el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”;*

Que, el literal a) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...).”;*

- Que,** el artículo 322 del COOTAD, establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** el artículo 486 del COOTAD, reformado 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 que: *“(...) 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 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 numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 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 No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** el Libro IV.7., Título II del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** el artículo 3681 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que con la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado dará lugar a la exoneración referentes a la contribución de áreas verdes;

- Que,** el artículo 3695 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes dispone que: “(...) *El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social.*”;
- Que,** la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: “...*Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas...*”;
- Que,** en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, determina que en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Resolución No. C 037-2019, reformada mediante Resolución No. C 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de dicha Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis, revisión y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma;
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 22 de octubre de 2018 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por: Alfonso Muñoz, Administrador Zonal Quitumbe; Lcdo. Pablo Melo O., Coordinador UERB-Q; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. María Belén Cueva de la Dirección Metropolitana de Catastro, Ing. Luis Albán, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Fabián Valencia, Dirección de Gestión de Territorio; Abg. Ángel Viteri, Dirección de Asesoría Jurídica Zonal Quitumbe; Arq. Miguel Hidalgo, Responsable Técnico; Abg. Sofía Reyna, Responsable Legal; Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio-Organizativa, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Quitumbe; aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 006-UERB-Q-SOLT-2018, de 16 de octubre de 2018, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado: “Playwood 2”, a favor de sus copropietarios;
- Que,** el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 228-AT-DMGR-2018, de fecha 14 de agosto de 2018, califica el nivel de riesgo por movimientos en masa de el AHHYC “Playwood 2” señalando que en general presenta un Riesgo Alto Mitigable frente a procesos de deslizamientos para los lotes 06,07,12,13,15 y 16 por estar colindantes con la quebrada Capulí, sin embargo se debe considerar que frente a procesos de subsidencia existe un Riesgo Muy Alto Mitigable para todos los lotes de AHHYC “Playwood 2” debido a las características del subsuelo;

- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0049-OF, de fecha 16 de enero de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad en el que señala que: *“considerando que la calificación del riesgo frente a movimientos en masa es aquella que debe ser considerada en los procesos de legalización o regularización de la tenencia de tierra, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se rectifica en la descripción de la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC “Playwood 2” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes frente a procesos de deslizamientos a excepción de los lotes 06, 07, 12, 13, 15 y 16 que presentan un Riesgo Alto Mitigable por estar colindantes con la quebrada Capulí, además se debe indicar que debido a las características del subsuelo, existe un Riesgo Muy Alto Mitigable para todos los lotes del AHHYC “Playwood 2” frente a procesos de subsidencia.”;*
- Que,** mediante oficio GADDMQ-SGSG-2020-1448-OF de 21 de agosto de 2020, la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad señala que: *“considerando que las obras desarrolladas por la EPMAPS, constituyen una medida de mitigación del riesgo en las márgenes de la quebrada Capulí. Los propietarios del asentamiento deben respetar los retiros correspondientes, medido desde el borde superior de la quebrada conforme lo dispone la normativa metropolitana vigente. El cambio de Zonificación aprobado para el AHHC de Interés Social denominado: “Playwood 2”, constituye una medida de mitigación no estructural del riesgo frente a procesos de subsidencia, lo cual evitará el incremento de carga en el subsuelo y potenciales deformaciones del terreno. Por lo expuesto la Dirección de Gestión de Riesgos rectifica la calificación del nivel de riesgos descrita en el oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0049-OF / informe técnico No. 228-AT-ADGR-2018, indicando que el HHYC “Playwood 2” presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes frente a procesos de deslizamiento a excepción de los lotes 06, 07, 12, 13, 15 y 16 que presentan un riesgo Moderado mitigable; y, un Riesgo Moderado Mitigable frente a procesos de subsidencia.”;*
- Que,** mediante Oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0332-M de 14 de agosto de 2020, la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, señala que: *“con la información señalada en el presente documento, la DMPPS considera factible el cambio de edificabilidad (zonificación) del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado “PLAYWOOD 2” a fin de que se continúe con el proceso de regularización correspondiente.”;*
- Que,** mediante decisión de la Comisión de Ordenamiento Territorial en sesión Ordinaria No. 014, de 10 de enero de 2020, se solicita la elaboración de un alcance al Informe Técnico contenido en el Informe No. 006-UERB-Q-SOLT-2018, de 16 de octubre de 2018, para que se determinen todos los lotes inferiores a la zonificación propuesta como lotes por excepción; y,
- Que,** mediante Informe Técnico s/n de 21 de enero de 2020, emitido por el Responsable Técnico de la UERB Quitumbe, se realiza un alcance del Informe Técnico contenido en el Informe

No. 006-UERB-Q-SOLT-2018, de 16 de octubre del 2018, conforme al artículo 3693 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se determinan los lotes por excepción a todos aquellos lotes que tengan una superficie inferior a la zonificación propuesta.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 numerales 1 y 2 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 84 literal c), Art. 87 literal a); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Art. 2 numeral 1, y Art. 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL
DENOMINADO "PLAYWOOD 2" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 572320, sus pasajes y modificar la zonificación actual sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Playwood 2", a favor de sus copropietarios.

Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Playwood 2", ubicado en la parroquia Quitumbe, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos a engaño o al error.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico y de los copropietarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Playwood 2", ubicado en la parroquia Quitumbe, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza y en la normativa metropolitana y nacional vigente al respecto, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes.

Artículo 3.- Declaratoria de Interés Social.- Por las condiciones del asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de Interés Social de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 4.- Especificaciones técnicas.-

Predio Número:	572320	
Zonificación actual:	D5(D304-80)	A31 (PQ)
Lote mínimo:	300 m2	0 m2
Forma ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(RU3) Residencial Urbano 3	(PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano	
Número de lotes:	16	
Área útil de lotes:	2.468,61 m2	
Área de Pasajes:	92,23 m2	
Área de Faja de Protección por Borde Superior de Quebrada en Lotes:	968,56 m2	
Área total del terreno:	3.529,40 m2	

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 16, signados del uno (1) al dieciséis (16) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 572320, es la que consta en la Cédula Catastral No. 4478 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 27 de septiembre de 2018, inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, el 04 de abril de 2019.

Las áreas de los predios descritos, se encuentran rectificadas y regularizadas de conformidad al artículo 2256 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 5.- Zonificación de los lotes.- Los 16 lotes fraccionados modificarán la zonificación en: D3 (D203-80); área de lote mínimo 200 m2; forma ocupación del suelo: (D) sobre línea de fábrica; número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%; uso principal del suelo: (RU3) Residencial Urbano 3; mientras que los lotes 6, 7, 12, 13, 15 y 16, mantendrán la zonificación A31 (PQ); área de lote mínimo: 0 m2; forma ocupación del suelo: (A) aislada, número de pisos 0, COS planta baja: 0%, COS total: 0%; uso principal del suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural

Artículo 6.- Clasificación del Suelo.- Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SU) Suelo Urbano.

Artículo 7.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación propuesta, los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11.

Artículo 8.- Exoneración del porcentaje del área verde.- A los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Playwood 2", conforme a la normativa vigente se les exonera de la contribución del 15% del área verde, por ser considerado como un asentamiento declarado de interés social.

Artículo 9.- Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Playwood 2", deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 228-AT-DMGR-2018, de 14 de agosto de 2018, el mismo que califica el nivel de riesgo por movimiento en masa del AHHYC "Playwood 2" señalando que en general presenta un Riesgo Alto Mitigable frente a procesos de deslizamientos para los lotes 06,07,12,13,15 y 16 por estar colindantes con la quebrada Capulí, sin embargo se debe considerar que frente a procesos de subsidencia existe un Riesgo Muy Alto Mitigable para todos los lotes de AHHYC "Playwood 2" debido a las características del subsuelo."

Así como las constantes en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0049-OF, de fecha 16 de enero de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad en el que señala que *considerando que la calificación del riesgo frente a movimientos en masa es aquella que debe ser considerada en los procesos de legalización o regularización de la tenencia de tierra, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se rectifica en la descripción de la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC "Playwood 2" en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes frente a procesos de deslizamientos a excepción de los lotes 06, 07, 12, 13, 15 y 16 que presentan un Riesgo Alto Mitigable por estar colindantes con la quebrada Capulí, además se debe indicar que debido a las características del subsuelo, existe un Riesgo Muy Alto Mitigable para todos los lotes del AHHYC "Playwood 2" frente a procesos de subsidencia.*

Mediante oficio GADDMQ-SGSG-2020-1448-OF de 21 de agosto de 2020, la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad señala que *considerando que las obras desarrolladas por la EPMAPS, constituyen una medida de mitigación del riesgo en las márgenes de la quebrada Capulí. Los propietarios del asentamiento deben respetar los retiros correspondientes medido desde el borde superior de la quebrada conforme lo dispone la normativa metropolitana vigente. El cambio de Zonificación aprobado para el AHC de Interés Social denominado: "Playwood 2", constituye una medida de mitigación no estructural del riesgo frente a procesos de subsidencia, lo cual evitará el incremento de carga en el subsuelo y potenciales deformaciones del terreno. Por lo expuesto la Dirección de Gestión de Riesgos rectifica la calificación del nivel de riesgos descrita en el oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0049-OF / informe técnico No. 228-AT-*

ADGR-2018, indicando que el HHYC "Playwood 2" presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes frente a procesos de deslizamiento a excepción de los lotes 06, 07, 12, 13, 15 y 16 que presentan un riesgo Moderado mitigable; y, un Riesgo Moderado Mitigable frente a procesos de subsidencia.

La aprobación de este AHHYC, se realiza en exclusiva consideración a que en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y sus alcances, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no ponen en riesgo la vida o la seguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusivamente de los técnicos que lo suscriben

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 y/o medidas de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, la misma que pondrá en conocimiento de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad y de la Jefatura de Seguridad Ciudadana de la Administración Zonal Quitumbe para su conocimiento y control respectivo. En el caso de no presentarse el cronograma de obras referido, 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 será notificada con el cronograma y realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

La Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de las instancias correspondientes y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 10.- De los pasajes. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Playwood 2", contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 12 años de existencia, con 87,50% de consolidación de viviendas, razón por lo cual el ancho de vías se sujetará al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se regulariza los pasajes con el siguiente ancho:

Pasaje S34G	1.35 m
Pasaje S34H	0.92 m

Artículo 11.- De las obras a ejecutarse.- Las obras civiles a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzadas (Pasajes):	100%
---------------------	------

Artículo 12.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles será de hasta cinco (5) 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, y aprobado por la mesa institucional, 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.

Las obras civiles podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo 3722 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

Artículo 13.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Quitumbe realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable, conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal Quitumbe, será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 14.- De la multa por retraso en ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Playwood 2", se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 15.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Playwood 2", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que se podrán levantar con el cumplimiento de las obras civiles y de infraestructura conforme a la normativa vigente. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

Artículo 16.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Playwood 2", deberán protocolizar la presente Ordenanza ante un Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

En caso de no inscribir la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3714 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 17.- 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 un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se 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.

Artículo 18.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

La Administración Zonal Quitumbe, deberá notificar a los copropietarios del asentamiento 6 meses antes a la conclusión del plazo establecido.

La Administración Zonal Quitumbe, realizará el seguimiento en la ejecución y avance del cronograma de obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

Dichas solicitudes para ser evaluadas, deberán ser presentadas con al menos tres meses de anticipación a la conclusión del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas.

Artículo 19.- 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.

Disposiciones Generales

Primera.- Todos los anexos adjuntos al proyecto de regularización son documentos habilitantes de esta Ordenanza.

Segunda.- De acuerdo al Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0049-OF, de fecha 16 de enero de 2020, los copropietarios del Asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y en el informe No. 228-AT-DMGR-2018, de 14 de agosto de 2018.

- Se dispone que los propietarios que tienen infraestructuras cercanas al borde de la quebrada Capulí retiren dichas estructuras en cumplimiento de las Ordenanzas Metropolitanas vigentes en lo concerniente a retiros de borde de quebrada o río

según corresponda, con la finalidad de reducir los niveles de exposición y de riesgo frente a deslizamientos.

- Se dispone que posterior al proceso de regularización los propietarios de los lotes del AHHYC "Playwood 2", en consideración a los procesos de subsidencia que se podrían desarrollar en el sector, previo a la implantación de cualquier estructura, realicen estudios de suelo más detallados y exigentes para definir las cargas adecuadas sobre el suelo, así como la correcta cimentación de las estructuras frente a procesos de subsidencia.
- Se dispone que los propietarios y/o posesionarios actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.
- Se dispone que los propietarios del AHHYC den cumplimiento estricto a las condiciones de edificabilidad propuesta (D3 (D203-80)) con la finalidad de evitar el aumento de carga sobre los suelos compresibles presentes en el área.

La Unidad Especial "Regula tu Barrio" deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "Playwood 2" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

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

Dada en la Casa Comunal del Parque Primicias de la Cultura de Quito, ubicada en la Ciudadela Ibarra, en sesión modalidad presencial, del Concejo Metropolitano de Quito, el 21 de septiembre de 2021.

ISAAC
SAMUEL
BYUN OLIVO
Firmado digitalmente
por ISAAC SAMUEL
BYUN OLIVO
Fecha: 2021.09.28
18:25:59 -05'00'

Abg. Isaac Samuel Byun Olivo

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en la sesión No. 102 extraordinaria, de 05 de noviembre

de 2020; y, la sesión No. 174 ordinaria, de 21 de septiembre de 2021. Distrito Metropolitano de Quito, 28 de septiembre de 2021.

ISAAC
SAMUEL
BYUN OLIVO

Firmado digitalmente
por ISAAC SAMUEL
BYUN OLIVO
Fecha: 2021.09.28
18:28:15 -05'00'

Abg. Isaac Samuel Byun Olivo
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 28 de septiembre de 2021.

EJECÚTESE:

JORGE
HOMERO
YUNDA
MACHADO

Firmado digitalmente
por JORGE HOMERO
YUNDA MACHADO
Fecha: 2021.09.28
15:53:18 -05'00'

Dr. Jorge Yunda Machado
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 28 de septiembre de 2021.- Distrito Metropolitano de Quito, 28 de septiembre de 2021.

ISAAC
SAMUEL
BYUN
OLIVO

Firmado
digitalmente por
ISAAC SAMUEL
BYUN OLIVO
Fecha: 2021.09.28
18:28:46 -05'00'

Abg. Isaac Samuel Byun Olivo
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

ORDENANZA No. 163-2021-AHHC**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”*.

El Concejo Metropolitano de Quito, la Administración Municipal, a través de la Unidad Especial *“Regula Tu Barrio”*, y de la Comisión de Ordenamiento Territorial, gestiona 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 el fraccionamiento 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 *“La Delicia, Sector Calle Quito”*, ubicado en la parroquia Checa, tiene una consolidación del 100%; al inicio del proceso de regularización contaba con 11 años de existencia; sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 15 años de asentamiento, 12 lotes a fraccionar y 48 beneficiarios.

Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial *“Regula tu Barrio”* gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento de los predios sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado *“La Delicia, Sector Calle Quito”*, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes: Nros. IC-O-2017-111 de 17 de abril de 2017 de la Comisión de Uso de Suelo; IC-O-2018-016 de 8 de enero de 2018, IC-COT-2020-076 de 14 de agosto de 2020, e IC-COT-2021-066, de 06 de agosto de 2021, 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 artículo 266 de la Constitución, establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*

En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;

Que, el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”;*

Que, los literales a), y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones.”;*

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

- Que,** el artículo 486 del COOTAD reformado 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 que: *“(...) 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 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 numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 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 No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** el Libro IV.7., Título II del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** el artículo 3681 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que con la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado dará lugar a la exoneración referentes a la contribución de áreas verdes;
- Que,** el artículo 3695 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes dispone: *“(...) El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social (...)”*;
- Que,** la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: *“(...) Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas (...)”*;

- Que,** en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, determina que en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Resolución No. C 037-2019 reformada mediante Resolución No. C 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de esta Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma;
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 24 de noviembre del 2016, en la Administración Zonal Tumbaco, integrada por: Sr. Alfonso Muñoz Peñaherrera, Administrador Zona Tumbaco; Srta. Viviana Chávez, Delegada del Departamento Jurídico Zona Tumbaco; Ing. Donny Aldean, Delegado de la Dirección de Gestión de Territorio Zona Tumbaco; Arq. Víctor Aguilar, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Pablo Salme, Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Lcda. María José Cruz, Delegada de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativa; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; y, Arq. Pablo Alcocer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial "Regula Tú Barrio" Oficina Central, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 013-UERB-OC-SOLT-2016, de 21 de Septiembre del 2016, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado: "La Delicia, Sector Calle Quito", a favor de sus copropietarios;
- Que,** el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 092-AT-DMGR-2018, fecha 17 de abril del 2018, el mismo que determina: "**Riesgo por movimientos en masa: el AHHYC La Delicia Sector Calle Quito**" en general presenta **Riesgo Bajo Mitigable** frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que se no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza significativa, las condiciones de exposición son bajas, por lo que se espera poca o nula posibilidad que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas;
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0038-OF, de 16 de enero de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC "La Delicia Calle Quito" en general presenta remoción en masa. Esto debido a que se no se observaron condiciones físicas en el **Riesgo Bajo Mitigable** frente a movimientos de terreno que representen amenaza significativa, las condiciones de exposición son bajas, por lo que se espera poca o nula posibilidad que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas;
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-2288-OF, de 20 de noviembre de 2020, emitido por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, manifiesta que "... considerando que no existe cambios en las condiciones morfológicas del asentamiento y por lo tanto

en las condiciones de riesgo, esta Dependencia ratifica lo indicado en el Informe Técnico No. 092-AT-DMGR-2018 así como en el oficio GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0038-OF.”;

- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMC-GCE-2020- 0793-O, de fecha 04 de noviembre de 2020, suscrito por el Ing. Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Coordinador de Gestión Especial Catastral, informa lo siguiente: *“(…) Mediante inspección en situ realizada el día 4 de noviembre del 2020, en coordinación con los técnicos de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, al predio No. 785797, con clave catastral No. 12636-02-015, registrado en el catastro a nombre de Manuel Arcenio Peralta Gordillo, a fin de ratificar o rectificar la ubicación del mencionado predio. De la inspección y de la información proporcionada por los propietarios del bien inmueble se pudo determinar que el predio antes mencionado, corresponde a un lote que NO se encuentra dentro del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: LA DELICIA SECTOR CALLE QUITO.”;*
- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión No. 102 extraordinaria, llevada a cabo el día jueves 05 de noviembre de 2020, resuelve retornar el expediente íntegro del Asentamiento a la Comisión de Ordenamiento Territorial para que, a través de la Unidad Especial Regula tu Barrio, y se realice las correcciones pertinentes con relación a la particularidad identificada por la Dirección Metropolitana de Catastros y demás actualizaciones pertinentes;
- Que,** mediante Informe Técnico de alcance al Informe No. 13-UERB-OC-SOLT-2016 de 06 de enero de 2021, el responsable técnico de la UERB OC, concluye que: *“Se debe puntualizar que, pese al cambio determinado por la Dirección Metropolitana de Catastros, con relación al número de predio 785797 por el número de predio 782280, el proyecto de regularización mantiene las mismas características técnicas con las que fue enviado para conocimiento del Concejo Metropolitano, por lo tanto, el proyecto conserva la misma propuesta de fraccionamiento y la misma implantación de vías/pasajes internos y colindantes.”;*
- Que,** mediante Resolución Nro. 022-COT-2021 (Delicia calle Quito), emitidas por la Comisión de Ordenamiento Territorial en la sesión Nro. 048-ordinaria, resolvió, que no es imprescindible contar con el Certificado de altura máxima de construcción permitida de edificaciones, para la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Delicia, Sector Calle Quito”, por cuanto la regularización es del suelo más no de construcciones, y por tanto continúe el proceso de regularización; y,
- Que,** mediante Informe Técnico en relación a las Resoluciones emitidas por la Comisión de Ordenamiento Territorial, suscrito por el Responsable Técnico de la UERB OC, manifiesta expone que: *“Según lo señalado en los párrafos anteriores, el “Certificado de altura máxima de construcción permitida de edificaciones”, es un requisito complementario para la obtención de la LMU (20) para la ejecución de intervenciones constructivas mayores, es decir para procesos constructivos de edificaciones. Cabe señalar que dentro de los requisitos contemplados en el Anexo 1, para el otorgamiento de la autorización de Subdivisiones, no se requiere de la obtención del “Certificado de altura máxima de construcción permitida de edificaciones.”*

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 numerales 1 y 2 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 84 literal c), Art. 87 literales a) y x); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Art. 2 numeral 1, y Art. 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACION DEL
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL
DENOMINADO “LA DELICIA, SECTOR CALLE QUITO”, A FAVOR DE SUS
COPROPIETARIOS.**

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios 109626 y 782280, las vías y modificar la zonificación actual, sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia, Sector Calle Quito”, a favor de sus copropietarios.

Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los propietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia, Sector Calle Quito”, ubicado en la parroquia Checa, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos a engaño o al error.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico y de los copropietarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia, Sector Calle Quito”, ubicado en la parroquia Checa, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza y en la normativa metropolitana y nacional vigente al respecto, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes.

Artículo 3.- Declaratoria de Interés Social. - Por las condiciones del asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de Interés Social de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 4.- Especificaciones técnicas. -

Número de predio	109626	782280
------------------	--------	--------

Zonificación actual:	A1(A602-50)	A1(A602-50)
Lote mínimo:	600 m2.	600 m2.
Forma ocupación del suelo:	(A) Aislada	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(RU1) Residencial Urbano 1	(RU1) Residencial Urbano 1
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano
Número de lotes	12	
Área útil de lotes	4.170,09m2	
Área de Pasajes	466,30m2	
Área de afectación vial (Macro lote)	---	48,18m2
Área bruta del terreno (Área Total)	4.684,57m2	

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 12, signados del uno (1) al doce (12) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 109626, es la que consta en la Declaración Juramentada otorgada el 28 de marzo de 2017, ante la Notaria Cuadragésima Cuarta del Cantón Quito, Dra. Úrsula I. Solá Coello, de conformidad al artículo 2256 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 782280, es la que consta en la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio, de conformidad al artículo 2256 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 5.- Zonificación de los lotes. - Los lotes fraccionados modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación: D3 (D203-80); Lote mínimo: 200m2; Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre Línea de Fábrica; Uso Principal del Suelo (RU1) Residencial Urbano 1; COS en Planta Baja: 80%, COS Total: 240%.

Artículo 6.- Clasificación del Suelo. - Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SU) Suelo Urbano.

Artículo 7.- Exoneración del porcentaje del área verde. - A los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "La Delicia sector calle Quito", conforme a la normativa vigente se les exonera el 15% como contribución del área verde, por ser considerado como un asentamiento declarado de Interés Social.

Artículo 8.- Calificación de Riesgos. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Delicia, Sector Calle Quito", deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 092-AT-DMGR-2018, fecha 17 de Abril del 2018, el mismo que determina: "*Riesgo por movimientos en masa: el AHHYC "La Delicia Sector Calle Quito" en general presenta Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que se no se observaron condiciones*

físicas en el terreno que representen amenaza significativa, las condiciones de exposición son bajas, por lo que se espera poca o nula posibilidad que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.”

Así como las constantes en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0038-OF, de 16 de enero de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad *“se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC “La Delicia Calle Quito” en general presenta remoción en masa. Esto debido a que se no se observaron condiciones físicas en el Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de terreno que representen amenaza significativa, las condiciones de exposición son bajas, por lo que se espera poca o nula posibilidad que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.”*

“Finalmente solicitarle que el articulado referente a la realización del estudio y cronograma de obras de mitigación no sea incluido en el cuerpo de la Ordenanza de regularización de AHHYC, debido a las condiciones reconocidas en la zona.”

La aprobación de este AHHYC, se realiza en exclusiva consideración a que en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y sus alcances, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no ponen en riesgo la vida o la seguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusivamente de los técnicos que lo suscriben.

La Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 9.- De las vías. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia, Sector Calle Quito”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 15 años de existencia, con 100% 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.

Se regularizan los pasajes con el siguiente ancho:

Pasaje S/N	3.10m
Pasaje OE2H Ezequiel Sánchez	(variable) 5.88m; 6.20m; 5.00m

Artículo 10.- De las obras a ejecutarse. - Las obras civiles y de infraestructura a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzadas	100%
Agua Potable	50%
Alcantarillado	50%
Electricidad	50%

Artículo 11.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de hasta ocho (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los propietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, y aprobado por la mesa institucional, 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.

Las obras civiles y de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo 3722 del Código Municipal. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

Artículo 12.- Del control de ejecución de las obras. - La Administración Zonal Tumbaco realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal Tumbaco, será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 13.- De la multa por retraso en ejecución de obras. - En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los propietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Delicia, Sector Calle Quito", se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 14.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Delicia, Sector Calle Quito", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que se podrán levantar con el cumplimiento de las obras civiles y de infraestructura conforme a la normativa vigente. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

Artículo 15.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Delicia, Sector Calle Quito", 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 inscribir la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3714 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

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 un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se 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.

Artículo 17.- Solicitudes de ampliación de plazo. - La Administración Zonal Tumbaco queda plenamente facultada para resolver y aprobar las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura.

La Administración Zonal Tumbaco deberá notificar a los propietarios del asentamiento 6 meses antes a la conclusión del plazo establecido.

La Administración Zonal Tumbaco realizará el seguimiento en la ejecución y avance del cronograma de obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas.

Dichas solicitudes para ser evaluadas, deberán ser presentadas con al menos tres meses de anticipación a la conclusión del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas.

Artículo 18.- 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.

Disposiciones Generales

Primera. - Todos los anexos adjuntos al proyecto de regularización son documentos habilitantes de esta Ordenanza.

Segunda. - De acuerdo al Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0038-OF, de 16 de enero de 2020, los propietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y en el informe No. 092-AT-DMGR-2018, fecha 17 de abril del 2018.

- Se dispone que mediante mingas comunitarias mantengan limpios los sumideros y alcantarillas de las calles internas para evitar afectación de la vía y las viviendas en caso de lluvias fuertes.

- Se dispone que los propietarios/poseionarios de los lotes donde el suelo es de tierra implementen sistemas adecuados de conducción de agua lluvia al interior de su predio para prevenir erosión y desgaste del suelo.
- Se dispone que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “La Delicia Sector Calle Quito” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

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

Dada en la Casa Comunal del Parque Primicias de la Cultura de Quito, ubicada en la Ciudadela Ibarra, en sesión modalidad presencial, del Concejo Metropolitano de Quito, el 21 de septiembre de 2021.

ISAAC SAMUEL BYUN OLIVO
 Firmado digitalmente por ISAAC SAMUEL BYUN OLIVO
 Fecha: 2021.09.28 18:38:46 -05'00'

Abg. Isaac Samuel Byun Olivo
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en la sesión No. 102 extraordinaria, de 05 de noviembre de 2020; y, la sesión No. 174 ordinaria, de 21 de septiembre de 2021. Distrito Metropolitano de Quito, 28 de septiembre de 2021.

ISAAC SAMUEL BYUN OLIVO
 Firmado digitalmente por ISAAC SAMUEL BYUN OLIVO
 Fecha: 2021.09.28 18:39:02 -05'00'

Abg. Isaac Samuel Byun Olivo
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 28 de septiembre de 2021.

EJECÚTESE:

JORGE HOMERO YUNDA MACHADO
 Firmado digitalmente por JORGE HOMERO YUNDA MACHADO
 Fecha: 2021.09.28 15:55:11 -05'00'

Dr. Jorge Yunda Machado
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 28 de septiembre de 2021.- Distrito Metropolitano de Quito, 28 de septiembre de 2021.

ISAAC
SAMUEL
BYUN OLIVO

Firmado digitalmente por
ISAAC SAMUEL
BYUN OLIVO
Fecha: 2021.09.28
18:39:19 -05'00'

Abg. Isaac Samuel Byun Olivo
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

ORDENANZA No. 164-2021-AHHC**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”*.

El Concejo Metropolitano y la Administración Municipal, a través de la Comisión de Ordenamiento Territorial y la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, gestiona los 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 el fraccionamiento 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 “La Tola de Checa”, ubicado en la parroquia Checa, tiene una consolidación del 66.66%; al inicio del proceso de regularización contaba con 15 años de existencia; sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 17 años de asentamiento, 12 lotes a fraccionar y 48 beneficiarios.

Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial “Regula tu Barrio” gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Tola de Checa”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informe No. IC-COT-2020-112, de 27 de noviembre de 2020; e, IC-COT-2021-041, de 19 de marzo de 2021, 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 artículo 266 de la Constitución, establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*
- En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;*
- Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”;*
- Que,** los literales a), y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) 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 reformado, 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,** de conformidad a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, que dentro de las Disposiciones Reformatorias, Primera, se reforma el Art. 424 del COOTAD, sobre el porcentaje de área verde, comunal y vías, en su último párrafo, se manifiesta que: *“(...) se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o ventas (...)”*;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 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 numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 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 No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** el Libro IV.7., Título II del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** el último párrafo del artículo 3681 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que con la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado dará lugar a la exoneración referentes a la contribución de áreas verdes;

- Que,** el artículo 3695 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes, dispone: “(...) *El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social (...)*”;
- Que,** el artículo 3715 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, su parte pertinente de la regularización de barrios ubicados en parroquias rurales, dispone que: “(...) *En lo referente a la contribución de las áreas verdes y de equipamiento público de asentamientos ubicados en áreas rurales, se exceptúan de esta entrega las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización.*”;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 001, de 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: “(...) *Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas (...)*”;
- Que,** en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, determina que en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Resolución No. C 037-2019 reformada mediante Resolución No. C 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de esta Resolución, así como la priorización de su tratamiento;
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 26 de diciembre del 2018 en la Administración Zonal Tumbaco, integrada por: Lcda. Sofía Castillo, Administradora Zona Tumbaco; Abg. Carlos Camacho, Director del Departamento Jurídico Zona Tumbaco; Arq. Salomé Salazar, Delegada de la Dirección de Gestión de Territorio Zona Tumbaco; Ing. Alicia Herrera, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Luis Albán Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Arq. Carlos Lizarzaburu, Delegado de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativo; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; y, Arq. Pablo Alcocer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Oficina Central, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No. 19-UERB-OC-SOLT-2018, de 21 de Diciembre del 2018, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado: “La Tola de Checa”, a favor de sus copropietarios;
- Que,** el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 334-AT-DMGR-2018, de 17 de diciembre de 2018, el mismo que determina: **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “La Tola de Checa” en general presenta un Riesgo Moderado para todos lotes frente a deslizamientos;

Que, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2020-1287-OF, de fecha 24 de julio de 2020, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que actualmente el asentamiento humano citado en general presenta un riesgo moderado frente a procesos de deslizamientos, aclarando que dicho nivel de riesgo es mitigable; en tal virtud, con las observaciones realizadas, esta Dirección indica que el AHHC “La Tola de Checa” presenta un Riesgo Moderado Mitigable para todos los lotes ante movimientos en masa; y,

Que, mediante Oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0515-O, de 16 de septiembre de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo Subrogante, que manifiesta: *“En atención al Memorando Nro. STHV-DMGT-2020-0652-M, de fecha Quito, D.M., 27 de julio de 2020, mediante el cual hacen referencia al Oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0705-O del 16 de julio de 2020, (...) de conformidad a lo dispuesto por la Comisión de Ordenamiento Territorial, los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados de Interés Social que requieran cambios de zonificación cuenten con el informe ratificatorio o de factibilidad, por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, indica lo siguiente: (...) la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con la documentación del barrio y la información constante en dicha matriz respecto al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado “LA TOLA-CHECA”, indica: (...) Con la información señalada en el presente documento, las observaciones y recomendaciones constantes en la Matriz, la DMPPS considera factible el cambio de uso de suelo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado “LA TOLA-CHECA”, a fin de que continúe con el proceso de regularización correspondiente.”*

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 numerales 1 y 2 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 84 literal c), Art. 87 literales a) y x); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Art. 2 numeral 1; y, Art. 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “LA TOLA DE CHECA”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 5150033, sus vías y modificar su zonificación actual, sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Tola de Checa”, a favor de sus copropietarios.

Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Tola de Checa”, ubicado en la parroquia Checa, y de los funcionarios municipales que revisaron

los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos a engaño o al error.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico y de los copropietarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Tola de Checa", ubicado en la parroquia Checa, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza y en la normativa metropolitana y nacional vigente al respecto, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes.

Artículo 3.- Declaratoria de Interés Social.- Por las condiciones del asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de Interés Social de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 4.- Especificaciones técnicas.-

Predio Número:	5150033
Zonificación actual:	A5 (A10002-3)
Lote mínimo:	10 000m ²
Forma ocupación del suelo:	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(RN/PS) Recursos Naturales / Producción Sostenible
Clasificación del Suelo:	(SRU) Suelo Rural
Número de lotes:	12
Área útil de lotes:	25.447,49 m ²
Área de Vías:	3.122,17 m ²
Área de Afectación Vial (Lotes):	270.30 m ²
Área Protección canal de Riego (Lotes)	437,42 m ²
Área bruta del terreno (Área Total)	29.277,38 m ²

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 12, signados del uno (1) al doce (12) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 5150033, es la que consta en la Resolución de Diferencia o Excedente de Área No. 580-2018, del 11 de diciembre de 2018, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al artículo 2256 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 5.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación: A2 (A1002-35); Lote mínimo: 1000 m²; Forma de Ocupación del Suelo (A) Aislada; Uso Principal del Suelo; (RR2) Residencial Rural 2; COS en Planta Baja: 35%, COS Total: 70%.

Artículo 6.- Clasificación del Suelo.- Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SRU) Suelo Rural.

Artículo 7.- Exoneración del porcentaje del área verde.- A los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Tola de Checa”, conforme a la normativa vigente se les exonera el 15% como contribución del área verde, por ser considerado como un asentamiento declarado de Interés Social.

Artículo 8- Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Tola de Checa”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 334-AT-DMGR-2018, de 17 de diciembre de 2018, el mismo que determina: *Riesgo por movimientos en masa: el AHHYC “La Tola de Checa” en general presenta un Riesgo Moderado para todos los lotes frente a deslizamientos.*”

Así como las constantes en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2020-1287-OF, de fecha 24 de julio de 2020, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos *“se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que actualmente el asentamiento humano citado en general presenta un riesgo moderado frente a procesos de deslizamientos, aclarando que dicho nivel de riesgo es mitigable; en tal virtud, con las observaciones realizadas, esta Dirección indica que el AHHC “La Tola de Checa” presenta un Riesgo Moderado Mitigable para todos los lotes ante movimientos en masa.”*

“Finalmente solicitarle, que el articulado referente a la realización del estudio y cronograma de obras de mitigación no sea incluido en el cuerpo de la Ordenanza de regularización de AHHYC, debido a las condiciones morfológicas y de consolidación observada en el asentamiento”

La aprobación de este AHHYC, se realiza en exclusiva consideración a que en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y sus alcances se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no pone en riesgo la vida o la integridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusiva de los técnicos que lo suscriben.

La Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 0210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 9.- De las Vías. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Tola de Checa”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 17 años de existencia, con 66.66% 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.

Se regularizan las vías con el siguiente ancho:

Calle E4C	8.00m
Calle S6F	10.00m
Calle E4D	8.00m

Artículo 10.- De las obras a ejecutarse. - Las obras civiles y de infraestructura a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzadas	100%
Aceras	100%
Bordillos	100%
Agua Potable	60%
Alcantarillado	60%
Electricidad	60%

Artículo 11.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) 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, y aprobado por la mesa institucional, 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.

Las obras civiles y de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo 3722 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

Artículo 12.- Del control de ejecución de las obras. - La Administración Zonal Tumbaco realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal Tumbaco, será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 13.- 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 “La Tola de Checa”, se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 14.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Tola de Checa”, quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que se podrán levantar con el cumplimiento de las obras civiles y de infraestructura conforme a la normativa vigente. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

Artículo 15.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Tola de Checa”, 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 inscribir la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3714 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

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 un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se 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.

Artículo 17.- Solicitudes de ampliación de plazo.- La Administración Zonal Tumbaco queda plenamente facultada para resolver y aprobar las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura.

La Administración Zonal Tumbaco deberá notificar a los copropietarios del asentamiento 6 meses antes a la conclusión del plazo establecido.

La Administración Zonal Tumbaco realizará el seguimiento en la ejecución y avance del cronograma de obras de civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas.

Dichas solicitudes para ser evaluadas, deberán ser presentadas con al menos tres meses de anticipación a la conclusión del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas.

Artículo 18.- 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.

Disposiciones Generales

Primera.- Todos los anexos adjuntos al proyecto de regularización son documentos habilitantes de esta Ordenanza.

Segunda.- De acuerdo al Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2020-1287-OF, de fecha 24 de julio de 2020, los copropietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y en el informe Riesgos No. 334-AT-DMGR-2018, de 17 de diciembre de 2018

- Se dispone que los propietarios/poseionarios de los lotes de “La Tola de Checa” no realicen excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.
- Se dispone que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el macro lote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “La Tola de Checa” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

Tercera. - La Secretaria General del Concejo Metropolitano una vez sellados los planos, remitirá una copia certificada a las administraciones zonales y a las instancias dotadoras de servicios básicos.

Disposición Final. - Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal o la página web institucional de la Municipalidad.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 05 de octubre de 2021.

PABLO
ANTONIO
SANTILLAN
PAREDES

Firmado digitalmente
por PABLO ANTONIO
SANTILLAN PAREDES
Fecha: 2021.10.11
23:06:27 -05'00'

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en la sesión No. 127 Ordinaria, de 23 de febrero de 2021; y, la

sesión No. 177 ordinaria, de 05 de octubre de 2021. Distrito Metropolitano de Quito, 11 de octubre de 2021.

PABLO
ANTONIO
SANTILLAN
PAREDES

Firmado digitalmente
por PABLO ANTONIO
SANTILLAN PAREDES
Fecha: 2021.10.11
23:06:09 -05'00'

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 11 de octubre de 2021.

EJECÚTESE:



Firmado electrónicamente por:
**SANTIAGO MAURICIO
GUARDERAS
IZQUIERDO**

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 11 de octubre de 2021.- Distrito Metropolitano de Quito, 11 de octubre de 2021.

PABLO ANTONIO
SANTILLAN
PAREDES

Firmado digitalmente
por PABLO ANTONIO
SANTILLAN PAREDES
Fecha: 2021.10.11
23:05:37 -05'00'

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA No. 165-2021-AHHC**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”*.

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, gestiona 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 el fraccionamiento 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 Comité Pro-mejoras del Barrio *“Catzuquí de Moncayo”*, ubicado en la parroquia El Condado, al inicio del proceso de regularización contaba con más de 17 años de existencia y 73% de consolidación; sin embargo de acuerdo a la actualización del plano presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado y con la rectificación técnica existente en el Informe No. A-001-UERB-AZLD-2020, de 13 de julio de 2020, al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 22 años de asentamiento y 66,66% de consolidación, 12 lotes a fraccionarse y 48 beneficiarios.

Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial *“Regula Tu Barrio”* gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio *“Catzuquí de Moncayo”*, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes: No. IC-2016-136 de 20 de junio de 2016, expedido por la Comisión de Uso de Suelo; los Informes: No. IC-O-2017-236 de 12 de octubre de 2017; No. IC-COT-2021-048, de 14 de mayo de 2021; y, No. IC-COT-2021-067 de 20 de agosto de 2021, 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 artículo 266 de la Constitución, establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*

En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;

Que, el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”;*

Que, el literal a) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones.”;*

- 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,** de conformidad a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, que dentro de las Disposiciones Reformatorias, Primera, se reforma el Art. 424 del COOTAD, sobre el porcentaje de área verde, comunal y vías, en su último párrafo manifiesta que: *“...se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o ventas (...)”*;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 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 numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 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;
- Que,** el Libro IV.7., Título II del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, publicado en la edición especial No. 1615, del Registro Oficial del 14 de Julio de 2021, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos

- asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** el artículo 3681 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, publicado en la edición especial No. 1615, del Registro Oficial del 14 de julio de 2021, en su último párrafo, establece que, con la declaratoria de interés social del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado dará lugar a la exoneración referentes a la contribución de áreas verdes;
- Que,** el artículo 3693 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, publicado en la edición especial No. 1615, del Registro Oficial del 14 de julio de 2021, señala: *“La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de acuerdo a criterios técnicos, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Metropolitano podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y, de ser posible, deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial.”;*
- Que,** el artículo 3695 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, publicado en la edición especial No. 1615, del Registro Oficial del 14 de julio de 2021, en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes dispone: *“... El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social...”;*
- Que,** el artículo 3715 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, publicado en la edición especial No. 1615, del Registro Oficial del 14 de julio de 2021, en su parte pertinente de la regularización de barrios ubicados en parroquias rurales dispone: *“... En lo referente a la contribución de las áreas verdes y de equipamiento público de asentamientos ubicados en áreas rurales, se exceptúan de esta entrega las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización.”;*
- Que,** el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, publicado en la edición especial No. 1615, del Registro Oficial del 14 de julio de 2021, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: *“...Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas...”;*
- Que,** en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, determina que en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Resolución No. C037-2019 reformada mediante Resolución No. C062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de

hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de esta Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma;

Que, la Mesa Institucional reunida el 23 de octubre del 2015 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por: Ab. Catherine Thur de Koos, Coordinadora de la Unidad Especial Regula Tu Barrio La Delicia; Arq. Mónica Carrera Pérez, Responsable Técnica de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal de La Delicia; Ab. Sebastián Mata Navas, Responsable Legal de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal de La Delicia, Ing. Omar García Cedeño, Responsable Socio Organizativo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal de La Delicia; Sr. Humberto Almeida De Sucre, Administrador Zonal la Delicia; Ab. María Cristina Villacís, Directora Jurídica Administración Zonal la Delicia; Arq. Andrea Criollo, Directora de Gestión de Territorio Administración Zonal la Delicia; Arq. Edgar Flores, Delegado de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión y Riesgos; Ing. Geovanny Ortiz, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros, aprobaron el Informe Socio organizativo legal y técnico No. 005-UERB-AZLD-SOLT-2015, de fecha 22 de octubre del año 2015, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio Catzuquí de Moncayo, a favor de sus copropietarios;

Que, la Mesa Institucional, reunida virtualmente el 16 de julio del 2020, integrada por: Ab. Ingrid Castillo Rodríguez, Delegada de la Administración Zonal La Delicia; Dr. Byron Vinicio Flores López, Director Jurídico Administración Zonal La Delicia; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Sergio Peralta, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Luís Albán, Delegado de Secretaria General de Seguridad y Gobernabilidad; Dr. Rubén Endara, Delegado del Registro de la Propiedad; Ab. Lucia Jurado Orna, Responsable Legal y como Coordinadora delegada de la UERB-AZLD; Arq. Yessica Burbano Puebla, Responsable Técnica UERB-AZLD; Srta. Angela Lucía Oña Quenguán, Responsable Socio Organizativo UERB-AZLD, aprueban el Informe No. A-001-UERB-AZLD-2020, de 13 de julio de 2020, alcance al informe Socio Organizativo, Legal y Técnico (SOLT) No. 005-UERB-AZLD-SOLT-2015, de 22 de octubre del año 2015, para aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio “Catzuquí de Moncayo”, a favor de sus copropietarios;

Que, el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 111-AT-DMGR-2015, de 25 de septiembre de 2015, califica por movimientos en masa al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio “Catzuquí de Moncayo”, en general con un Riesgo Moderado Mitigable, frente a movimientos de remoción en masa;

- Que,** el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 101-AT-DMGR-2018, de 04 de abril de 2018, califica por movimientos en masa al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio “Catzuquí de Moncayo” en general con un Riesgo Bajo Mitigable, frente a movimientos de remoción en masa;
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-1007-OF, de 03 de diciembre de 2019, suscrito por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC “Catzuquí de Moncayo” de la Parroquia El Condado en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable, frente a movimientos de remoción en masa, esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza, ni tampoco condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas;
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2020-1228-OF, de 16 de julio de 2020, suscrito por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, ratifica la calificación del nivel de riesgos frente a movimientos en masa, así como las conclusiones y recomendaciones emitidas en el informe técnico No. 101-AT-DMGR-2018;
- Que,** mediante decisión de la Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión Ordinaria No. 014, de 10 de enero de 2020, se solicita la elaboración de un alcance al Informe Técnico contenido en el Informe No. 004-UERB-AZEE-SOLT-2018, de 24 de septiembre de 2018, para que se determinen todos los lotes inferiores a la zonificación propuesta como lotes por excepción;
- Que,** mediante Informe Técnico s/n de 07 de julio de 2020, emitido por la Responsable Técnica de la UERB Administración Zonal la Delicia, se realiza un alcance del Informe Técnico contenido en el Informe No. 005-UERB-AZLD-SOLT-2015, de 22 de octubre de 2015, conforme al artículo 3693 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, publicado en la edición especial No. 1615, del Registro Oficial del 14 de Julio de 2021, se determinan los lotes por excepción a todos aquellos lotes que tengan una superficie inferior a la zonificación propuesta;
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2020-1784-O, de 06 de julio de 2020, la Administradora Zonal la Delicia, informa que, una vez realizada la inspección y revisados los archivos físicos y digitales de la Unidad de Territorio y Vivienda, se constató que el predio No. 5126359, en el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Catzuquí de Moncayo”, no cuenta con un trazado vial aprobado; y,

Que, mediante informe de 13 de mayo de 2021, suscrito por la Responsable Técnica de la Coordinación desconcentrada de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”, ubicada en la Administración Zonal La Delicia, se realiza el alcance al informe técnico constante en el informe No. A-001-UERB-AZLD-2020, en el que se hace constar las modificaciones efectuadas en la vía “Ca Laguna CRISTOCOCHA” y en lo referente a las obras a ejecutarse en el asentamiento humano, según la disposición efectuada en la sesión No. 037, ordinaria de 27 de noviembre de 2020, convocada por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 numerales 1, 2 y Art. 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 84 literal c), Art. 87 literal a); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Art. 2 numeral 1, y Art. 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO “CATZUQUÍ DE MONCAYO”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio No. 5126359, su vía, transferencia de área verde y modificar la zonificación actual sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio “Catzuquí de Moncayo”, a favor de sus copropietarios.

Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista, del propietario y/o los poseedores del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio “Catzuquí de Moncayo”, ubicado en la parroquia El Condado, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos al engaño o al error.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico, del propietario y/o los poseedores del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio que forma parte integrante de esta Ordenanza.

El propietario y/o los poseedores del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio “Catzuquí de Moncayo”, ubicado en la parroquia

El Condado, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza y en la normativa metropolitana y nacional vigente al respecto, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes.

Artículo 3.- Declaratoria de Interés Social. - Por las condiciones del asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de Interés Social de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 4.- Especificaciones técnicas. -

Predio Número:	5126359	
Zonificación actual:	A7 (A50002-1)	A31 (PQ)
Lote mínimo:	50000 m2	0m2
Forma ocupación del suelo:	(A) Aislada	(A) Aislada
Uso principal:	(PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural	(PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural
Clasificación del Suelo:	(SRU) Suelo Rural	
Número de lotes:	12	
Área útil de lotes:	24.221,60m2	
Área de vías y pasajes:	3.764,39m2	
Área verde y Equipamiento Comunal:	2.300,01m2	
Área bruta del terreno (Área Total):	30.286,00m2	

El número total de lotes es de 12, signados del uno (1) al doce (12), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 5126359, es la que consta en la Resolución Nro. GADDMQ-DMC-2020-0328-R, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, de 21 de julio de 2020, se encuentra

rectificada y regularizada de conformidad al artículo 2256 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, publicado en la edición especial No. 1615, del Registro Oficial del 14 de julio de 2021.

Artículo 5.- Zonificación de los lotes. - Los lotes fraccionados modificarán la zonificación a: A3 (A2502-10), forma de ocupación: (A) Aislada; lote mínimo 2500 m²; número de pisos: 2 pisos; COS planta baja 10%, COS total 20%; Uso principal: (RNR) Recurso Natural Renovable (AR) Agrícola Residencial.

Artículo 6.- Clasificación del suelo. - La Clasificación del Suelo se mantiene en: (SRU) Suelo Rural.

Artículo 7.- Lotes por Excepción. - Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en las zonificación vigente, los lotes 8, 9, 10, 11 y 12.

Artículo 8.- Del área verde y de equipamiento comunal.- A los propietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social Comité Pro-mejoras del Barrio "Catzuquí de Moncayo", conforme a la normativa vigente se les exonera del 15% como contribución del área verde por ser considerado como un asentamiento declarado de interés social; Sin embargo, de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como área verde y de equipamiento comunal un área total de 2.300,01m² del área útil de lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA VERDE 1					
Área Verde 1		Lindero	En Parte	Total	Superficie 2.300,01 m ²
	Norte:	Ca Laguna CRISTOCOCHA	-	Ld = 109.09m	
	Sur:	Lote 7	-	91,71m	
	Este:	Ca Laguna CRISTOCOCHA	-	22.43m	
	Oeste:	VERTICE	-	0.00m	

Artículo 9.- Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio "Catzuquí de Moncayo", ubicado en la parroquia El Condado, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en los informes de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 111-AT-DMGR-2015, de 25 de septiembre de 2015, que califica por movimientos en masa al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio "Catzuquí de Moncayo" en general con un Riesgo Moderado Mitigable, frente a movimientos de remoción en masa; Informe No. No. 101-AT-DMGR-2018, de 04 de abril de 2018, que califica por movimientos en masa al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio "Catzuquí de Moncayo" en general con un Riesgo Bajo Mitigable, frente a movimientos de

remoción en masa; así como las constantes en los oficios No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-1007-OF, de 03 de diciembre de 2019, suscrito por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, en el que se ratifica la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC “Catzuquí de Moncayo” de la Parroquia El Condado en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable, frente a movimientos de remoción en masa, esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza, ni tampoco condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas; y, oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2020-1228-OF, de 16 de julio de 2020, suscrito por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, ratifica la calificación del nivel de riesgos frente a movimientos en masa, así como las conclusiones y recomendaciones emitidas en el informe técnico No. 101-AT-DMGR-2018.

La aprobación de este AHHYC, se realiza en exclusiva consideración a que en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y sus alcances, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no pone en riesgo la vida o la integridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusiva de los técnicos que lo suscriben.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 10.-De las Vías. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio “Catzuquí de Moncayo” contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 22 años de existencia, con 66,66% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras civiles, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regulariza la calle con los siguientes anchos:

Ca Laguna CRISTOCOCHA	10m
-----------------------	-----

Artículo 11.- De las obras a ejecutarse. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Catzuquí de Moncayo”, por encontrarse en zona rural, debe ejecutar las siguientes obras civiles y de infraestructura:

Alcantarillado:	100%
Cunetas	100%
Calzadas:	100%

Artículo 12.- 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 el propietario y/o poseesionarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, y aprobado por la mesa institucional, 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.

Las obras civiles y de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo 3695 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, publicado en la edición especial No. 1615, del Registro Oficial del 14 de julio de 2021. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

Artículo 13.- Del control de ejecución de las obras. - La Administración Zonal la Delicia realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal la Delicia, será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 14.- 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 Comité Pro-mejoras del Barrio “Catzuquí de Moncayo” se sujetarán a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.”

Artículo 15.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio “Catzuquí de Moncayo”, quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que se podrá levantar con el cumplimiento de las obras civiles conforme a la normativa vigente, sin perjuicio de que se continúe con el trámite de ejecución de multas. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

Artículo 16.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza. - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio "Catzuquí de Moncayo", 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 inscribir la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3714 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, publicado en la edición especial No. 1615, del Registro Oficial del 14 de Julio de 2021.

La inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad servirá como título de dominio para efectos de la transferencia de áreas verdes y equipamiento comunal a favor del Municipio.

Artículo 17.- 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 un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se 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.

Artículo 18.- Solicitudes de ampliación de plazo. - Las solicitudes de ampliación de plazo para la presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente, a petición de parte o de oficio debidamente motivado.

La Administración Zonal La Delicia deberá notificar a los copropietarios del asentamiento 6 meses antes a la conclusión del plazo establecido.

La Administración Zonal La Delicia realizará el seguimiento en la ejecución y avance del cronograma de obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

Artículo 19.- 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.

Disposiciones Generales

Primera. - Todos los anexos adjuntos al proyecto de regularización son documentos habilitantes de esta Ordenanza.

Segunda. - De acuerdo al Oficio GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-01228-OF, de 16 de julio de 2020 y Oficio GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-1007-OF, de 03 de diciembre de 2019, se deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en estos oficios y las de los informes No. 111-AT-DMGR-2015, de 25 de septiembre de 2015, e Informe No. 101-AT-DMGR-2018, de 04 de abril de 2018:

- Se dispone que, los propietarios mediante mingas comunitarias implementen sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en las calles de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a viviendas y asentamientos humanos ubicados en cotas inferiores.
- Se dispone que, los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su regulación constructiva específica que deberá constar en sus Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.

La Unidad Especial Regula Tu Barrio debe comunicar a la comunidad del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Catzuquí de Moncayo" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

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

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 05 de octubre de 2021.

PABLO ANTONIO
SANTILLAN
PAREDES

Firmado digitalmente
por PABLO ANTONIO
SANTILLAN PAREDES
Fecha: 2021.10.11
23:07:41 -05'00'

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en la sesión No. 161 Ordinaria, de 27 de julio de 2021; y, la

sesión No. 177 ordinaria, de 05 de octubre de 2021. Distrito Metropolitano de Quito, 11 de octubre de 2021.

PABLO
ANTONIO
SANTILLAN
PAREDES

Firmado digitalmente
por PABLO ANTONIO
SANTILLAN PAREDES
Fecha: 2021.10.11
23:08:01 -05'00'

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 11 de octubre de 2021.

EJECÚTESE:



Firmado electrónicamente por:
**SANTIAGO MAURICIO
GUARDERAS
IZQUIERDO**

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 11 de octubre de 2021.- Distrito Metropolitano de Quito, 11 de octubre de 2021.

PABLO
ANTONIO
SANTILLAN
PAREDES

Firmado digitalmente
por PABLO ANTONIO
SANTILLAN PAREDES
Fecha: 2021.10.11
23:08:19 -05'00'

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA No. 166-2021-AHHC**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”*.

El Concejo Metropolitano de Quito, la Administración Municipal, a través de la Unidad Especial *“Regula Tu Barrio”*, y de la Comisión de Ordenamiento Territorial, gestionan 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 el fraccionamiento 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 *“San Miguel de Collacoto”* III Etapa, ubicado en la parroquia Puengasí, tiene una consolidación del 88.89%; al inicio del proceso de regularización contaba con 49 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 55 años de asentamiento, 18 lotes a fraccionarse y 72 beneficiarios.

Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial *“Regula tu Barrio”* gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento de los predios sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado *“San Miguel de Collacoto”* III Etapa, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes: No. IC-O-2016, de 01 de agosto de 2016 de la Comisión de Uso de Suelo; e Informes Nros. IC-COT-2021-047 de 14 de mayo de 2021, e IC-COT-2021-068 de 20 de agosto de 2021, 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 artículo 266 de la Constitución, establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.”;*

En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;

Que, el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”;*

Que, los literales a) y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) 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 reformado, 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 que: *“(...) 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 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 numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 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 No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** el Libro IV.7., Título II del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** el artículo 3681, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, publicado en la Edición Especial No. 1615, del Registro Oficial del 14 de julio de 2021, en su último párrafo, establece que, con la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado dará lugar a la exoneración referentes a la contribución de áreas verdes;
- Que,** el artículo 3693, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, publicado en la Edición Especial No. 1615, del Registro Oficial del 14 de julio de 2021, establece: **“Ordenamiento territorial.** - *La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de acuerdo a los criterios técnicos, sin desatender a las condiciones*

territoriales del asentamiento. En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Metropolitano podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y, de ser posible, deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial.”;

- Que,** el artículo 3695, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, publicado en la Edición Especial No. 1615, del Registro Oficial del 14 de julio de 2021, en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes, dispone que: “(...) *El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social (...)*”;
- Que,** la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: “(...) *Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas (...)*”;
- Que,** en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, determina que en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Resolución No. C 037-2019 reformada mediante Resolución No. C 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de esta Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma;
- Que,** mediante Resolución No. 011-COT-2020, la Comisión de Ordenamiento Territorial, en la continuación de la sesión No. 018 - extraordinaria efectuada el 22 de mayo de 2020, una vez conocido el informe de la Unidad Especial Regula Tú Barrio, respecto a los Procesos Integrales de Regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, que deben regresar a dicha Unidad para que la Mesa Institucional emita los informes correspondientes; Resolvió: aceptar el pedido formulado por la Unidad Especial Regula Tu Barrio, para que realice las acciones y trámites necesarios, así como la actualización de los trazados viales, de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, que se adjuntan en el Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0263-O, con el fin de subsanar los inconvenientes que actualmente presentan; para que cuando sean puestos en conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial, se encuentren subsanados, respetando el orden de priorización, conforme lo determina la Resolución No. C 037-2019 de 16 de julio de 2019, reformada por la Resolución No. C 062-2019 de 20 de agosto de 2019 del Concejo Metropolitano de Quito;

- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 16 de diciembre del 2015 en la Administración Municipal Zonal Manuela Sáenz, integrada por: Ing. Jhofre Echeverría, Administrador Zonal Manuela Sáenz; Abg. Estefanía Proaño, Directora Asesoría Jurídica Zona Manuela Sáenz; Dra. Yliana Wery, Directora de Gestión de Territorio Zona Manuela Sáenz; Sr. Miguel Bosquez, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Edgar Flores, Delegado de la Secretaría de Territorio, Habitat y Vivienda; Ing. Victoria Prijodko, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Lcda. María José Cruz, Delegada de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, y Socio-Organizativa; Abg. Luis Armas, Responsable Legal; y, Arq. Edwin Semblantes, Responsable Técnico, de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio Oficina Central”; aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 009-UERB-OC-SOLT-2015, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado “San Miguel de Collacoto” III Etapa, a favor de sus copropietarios;
- Que,** por cuanto en el proceso de regularización del año 2015, no se aplicaba la Ordenanza Nro.126, se realizó en la Dirección Metropolitana de Catastro el trámite administrativo relacionado al excedente o diferencia de áreas, conforme a la normativa vigente; además de existir un problema legal, que no se pudo justificar la propiedad global del predio Nro. 219694, se procedió con la restructuración del proyecto de integral de regularización con los cuatro macro lotes restantes, por estas circunstancias este asentamiento regresa nuevamente a Mesa Institucional;
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 29 de diciembre del 2020, mediante Zoom, integrada por: los señores: Dr. Xavier Bermeo, Delegado y Director Jurídico de la Administradora Zonal Manuela Sáenz; Arq. Mario Saenz, Apoyo de la Administradora Zonal Manuela Sáenz; Ing. Juan Carlos Arboleda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Luis Albán, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Germán Rosero, Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Jenny Cepeda, Apoyo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Christian Naranjo, Delegado y Responsable Técnico de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Oficina Central; Ing. Andrés Santacruz, Responsable Socio-Organizativo de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Oficina Central; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Oficina Central, aprobaron el Informe Alcance No. A-004-UERB-OC-2020 al Informe SOLT No. 009-UERB-OC-SOLT-2015, de 16 de diciembre de 2015, habilitantes de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: “San Miguel de Collacoto III Etapa”, a favor de sus copropietarios;
- Que,** mediante Oficio Nro.GADDMQ-SGSG-2020-2452-OF, con fecha 01 de Diciembre de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de

Seguridad y Gobernabilidad, remite el Informe Técnico IT-ECR-185-AT-DMGR-2020, de 12 de diciembre de 2020, en el que manifiesta que: para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que: **Movimientos en masa:** el AHHYC "San Miguel de Collacoto III Etapa" presenta frente a deslizamientos un **Riesgo Bajo Mitigable** para los lotes 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y un **Riesgo Alto Mitigable** para el lote 1; y,

Que, mediante Oficio Nro. EPMAPS-GT-0122-2021, de 12 de febrero de 2021, emitido por el Gerente Técnico de Infraestructura de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento remite el Oficio No. EPMAPS-GT-2021-0111, de 10 de febrero de 2021, en el cual informa: *"De acuerdo a las "Normas de Diseño de Sistemas de Agua Potable para la EMAAP-Q, 01-AP-AMAAPQ-2008", la instalación de hidrantes es un requisito técnico obligatorio que se deben considerar en los diseños de redes de agua potable, con la finalidad de garantizar obras seguras, durables, de funcionamiento adecuado, sostenibles en el tiempo y costos que garanticen los mayores beneficios de inversión prevista".*

"En este sentido una vez que los barrios cuenten con la respectiva Ordenanza, la EPMAPS procederá a realizar los estudios y diseños para la dotación de agua potable en los diferentes sectores de DMQ incluyendo la instalación de hidrantes."

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 numerales 1 y 2 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 84 literal c), Art. 87 literales a) y x); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Art. 2 numeral 1, y Art. 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL
DENOMINADO "SAN MIGUEL DE COLLACOTO" III ETAPA, A FAVOR DE SUS
COPROPIETARIOS.**

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios 219689, 607556, 607558, 3539761, sus escalinatas, modificando la zonificación actual, sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Miguel de Collacoto" III Etapa, a favor de sus copropietarios.

Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Miguel de Collacoto" III Etapa, ubicado en la parroquia Puengasí, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos a engaño o al error.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico y de los copropietarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Miguel de Collacoto" III Etapa, ubicado en la parroquia Puengasí, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza y en la normativa metropolitana y nacional vigente al respecto, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes.

Artículo 3.- Declaratoria de Interés Social. - Por las condiciones del asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de Interés Social de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 4.- Especificaciones Técnicas.

Predio Número:	219689	607556	607558	3539761
Zonificación actual:	A2(A1002-35)	A2(A1002-35)	A2(A1002-35)	A2(A1002-35)
Lote mínimo:	1000 m2	1000 m2	1000 m2	1000 m2
Forma ocupación del suelo:	(A) Aislada	(A) Aislada	(A) Aislada	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2	(RU2) Residencial Urbano 2	(RU2) Residencial Urbano 2	(RU2) Residencial Urbano 2
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano
Número de lotes:	18			
Área útil de lotes:	5.326,68 m2			
Área de Vías:	349,95 m2			
Área de Afectación Vial (MACRO LOTE):	79,73 m2			
Área bruta del terreno (Área Total):	5.756,36 m2			

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 18, signados del uno (1) al dieciocho (18) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 219689, es la que consta en la Resolución de excedentes y/o diferencia de áreas No. GADDMQ-DMC-2020-505-R, de 17 de diciembre de 2020, y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. 2256 del Código Municipal.

El área total del predio No. 607556, es la que consta en la Resolución de excedentes y/o diferencia de áreas No. GADDMQ-DMC-2020-505-R, de 16 de diciembre de 2020, y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. 2256 del Código Municipal.

El área total del predio No. 607558, es la que consta en el Cédula Catastral No. 12144, del 18 de enero de 2021, y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. 2256 del Código Municipal.

El área total del predio No. 3539761, es la que consta en el Cédula Catastral No. 12145, del 18 de enero de 2021, y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. 2256 del Código Municipal.

Artículo 5.- Zonificación de los lotes. Los lotes fraccionados modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación: D3(D203-80); con área del lote mínimo 200 m², uso principal del suelo (R2) Residencia Mediana Densidad y forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica; Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%.

Artículo 6.- Clasificación del Suelo. - Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SU) Suelo Urbano.

Artículo 7.- Lotes por excepción. - Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación propuesta, los lotes 8, 9, 10, 16 y 17.

Artículo 8.- Exoneración del porcentaje de área verde. - A los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Miguel de Collacoto" III Etapa, conforme a la normativa vigente se les exonera de la contribución del 15% del área verde, por ser considerado como un asentamiento declarado de interés social.

Artículo 9.- Calificación de Riesgo.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Miguel de Collacoto" III Etapa, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos adjunta mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2020-2452-OF, con fecha 01 de Diciembre de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, Informe Técnico IT-ECR-185-AT-DMGR-2020, de 12 de diciembre de 2020, en el que manifiesta que: para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que: **Movimientos en masa:** el AHHYC "San Miguel de Collacoto III Etapa" presenta frente a deslizamientos un **Riesgo Bajo Mitigable** para los lotes 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y un **Riesgo Alto Mitigable** para el lote 1.

La aprobación de este AHHYC, se realiza en exclusiva consideración a que en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y sus alcances, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no ponen en riesgo la vida o la seguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusivamente de los técnicos que lo suscriben.

La Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 10.- De las Escalinatas. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Miguel de Collacoto" III Etapa, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 55 años de existencia, con 88.89% 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.

Se regularizan las escalinatas con el siguiente ancho:

Escalinata 2:	2,00 m.
Escalinata 3:	3,00 m.
Escalinata 4:	2.00 m.

Artículo 11.- De las obras a ejecutarse. - Las obras civiles y de infraestructura a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzadas (Escalinatas)	50%
Agua Potable	40%
Alcantarillado	20%
Electricidad	40%

Artículo 12.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) 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, y aprobado por la mesa institucional, 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.

Las obras civiles y de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo 3722 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

Artículo 13.- Del control de ejecución de las obras. - La Administración Zonal Manuela Sáenz realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal Manuela Sáenz, será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 14.- 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 "San Miguel de Collacoto" III Etapa, se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 15.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Miguel de Collacoto" III Etapa, quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que se podrán levantar con el cumplimiento de las obras civiles y de infraestructura conforme a la normativa vigente, sin perjuicio de que se continúe con el trámite de ejecución de multas. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

Artículo 16.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Miguel de Collacoto" III Etapa, 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 inscribir la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3714 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 17.- Solicitudes de ampliación de plazo. - La Administración Zonal Manuela Sáenz queda plenamente facultada para resolver y aprobar las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura.

La Administración Zonal Manuela Sáenz deberá notificar a los propietarios del asentamiento 6 meses antes a la conclusión del plazo establecido.

La Administración Zonal Manuela Sáenz realizará el seguimiento en la ejecución y avance de obras civiles y de infraestructura, hasta la terminación de las mismas.

Dichas solicitudes para ser evaluadas, deberán ser presentadas con al menos tres meses de anticipación a la conclusión del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas.

Artículo 18.- 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 un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se 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.

Artículo 19.- 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.

Disposiciones Generales

Primera. - Todos los anexos adjuntos al proyecto de regularización son documentos habilitantes de esta Ordenanza.

Segunda. - De acuerdo al Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2020-2452-OF, de 11 de diciembre de 2020, los copropietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y en el informe No. IT-ECR-185-AT-DMGR-2020, fecha 12 de diciembre de 2020.

- Se dispone que el posesionario del lote 1 realice las obras de mitigación correspondientes dentro de su predio, las mismas deberán ser diseñadas y realizadas por un técnico competente en la materia, quien que será corresponsable de la seguridad y funcionalidad del mismo.
- Se dispone que los propietarios y/o posesionarios del AHHC, no construyan más viviendas en el macro lote evaluado, ni aumenten pisos/ plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV).

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “San Miguel de Collacoto III Etapa”, lo descrito en el presente informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.

Tercera. - De acuerdo al Oficio Nro. EPMAPS-GT-0122-2021, de 12 de febrero de 2021, emitido por el Gerente Técnico de Infraestructura, Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento remite el Oficio No. EPMAPS-GT-2021-0111, de 10 de febrero de 2021.

- Se dispone a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento que de acuerdo a las “Normas de Diseño de Sistemas de Agua Potable para la EMAAP-Q, 01-AP-AMAAPQ-2008”, la instalación de hidrantes es un requisito técnico obligatorio que se deben considerar en los diseños de redes de agua potable, con la finalidad de garantizar obras seguras, durables, de funcionamiento adecuado, sostenibles en el tiempo y costos que garanticen los mayores beneficios de inversión prevista. Una vez que los barrios cuenten con la respectiva Ordenanza, la EPMAPS procederá a realizar los estudios y diseños para la dotación de agua potable en los diferentes sectores del Distrito Metropolitano de Quito, incluyendo la instalación de hidrantes, que se cumpla con lo señalado en menor tiempo posible y dentro del cronograma de obras por parte de la EPMAPS.

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

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 05 de octubre de 2021.

PABLO
ANTONIO
SANTILLAN
PAREDES

Firmado digitalmente
por PABLO ANTONIO
SANTILLAN PAREDES
Fecha: 2021.10.11
23:08:59 -05'00'

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en la sesión No. 161 Ordinaria, de 27 de julio de 2021; y, la sesión No. 177 ordinaria, de 05 de octubre de 2021. Distrito Metropolitano de Quito, 11 de octubre de 2021.

PABLO
ANTONIO
SANTILLAN
PAREDES

Firmado
digitalmente por
PABLO ANTONIO
SANTILLAN PAREDES
Fecha: 2021.10.11
23:09:18 -05'00'

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 11 de octubre de 2021.

EJECÚTESE:



Firmado electrónicamente por:
**SANTIAGO MAURICIO
GUARDERAS
IZQUIERDO**

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 11 de octubre de 2021.- Distrito Metropolitano de Quito, 11 de octubre de 2021.

PABLO
ANTONIO
SANTILLAN
PAREDES

Firmado digitalmente
por PABLO ANTONIO
SANTILLAN PAREDES
Fecha: 2021.10.11
23:09:41 -05'00'

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA No. 167-2021-AHHC**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”*.

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, gestiona 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 el fraccionamiento 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 Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, Etapa III, ubicado en la parroquia Cochapamba, tiene una consolidación del 45,45%; al inicio del proceso de regularización contaba con 24 años de existencia, sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 26 años de asentamiento, 11 lotes a fraccionarse y 44 beneficiarios.

Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial “Regula tu Barrio” gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento de los predios sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, Etapa III, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-COT-2020-073 de 07 de agosto de 2020, emitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;*

Que, el artículo 31 de la Constitución, expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;*

Que, el artículo 240 de la Constitución, establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...).”;*

Que, el artículo 266 de la Constitución, establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*

En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;

Que, el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”;*

Que, los literales a) y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) 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 reformado, 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 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 numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 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 No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** el artículo 3662 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, reconoce la creación de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** el Libro IV.7., Título II del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;

- Que,** el artículo 3681 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente dispone: *“La declaratoria de Interés Social del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, dará lugar a las exoneraciones referentes a la contribución de las áreas verdes...”*;
- Que,** el artículo 3681 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes, dispone: *“(...) El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social.”*;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 001 de 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: *“Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas (...)”*;
- Que,** en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, determina que en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento.;
- Que,** mediante Resolución No. C 037-2019 reformada mediante Resolución No. C 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de esta Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma.;
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 18 de diciembre del 2018 en la Administración Zonal Eugenio Espejo, integrada por: Sr. Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Eugenio Espejo; Dra. Martha Suárez Romero, Directora Jurídica Zonal Eugenio Espejo; Ing. Luis Albán, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Juan Carlos Echeverría, Coordinador UERB- AZLD; Arq. Yessica Burbano, Responsable Técnica UERB-AZLD; Ab. Lucia Jurado Orna, Responsable Legal UERB-AZLD; aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No. 007-UERB-AZEE-SOLT-2018, de 13 de diciembre del 2018, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, Etapa III, a favor de sus copropietarios;
- Que,** el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 321-AT-DMGR-2018, de 15 de noviembre de 2018, califica al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, Etapa III en general

con Riesgo Moderado para los lotes expuestos frente a movimientos en masa y sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización;

Que, mediante Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-1008-OF, de 03 de diciembre de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgo, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, ratifica la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, Etapa III en general presenta un Riesgo Moderado, sin embargo rectifica indicando que el nivel de riesgo es Mitigable, en tal virtud y con las observaciones realizadas, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos indica que el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, Etapa III, presenta un **Riesgo Moderado Mitigable para todos los lotes;**

Que, mediante decisión de la Comisión de Ordenamiento Territorial en sesión Ordinaria No. 014, de 10 de enero de 2020, se solicita la elaboración de un alcance al Informe Técnico contenido en el Informe No. 007-UERB-AZEE-SOLT-2018, de 13 de diciembre de 2018, para que se determinen todos los lotes inferiores a la zonificación propuesta como lotes por excepción; y,

Que, Informe Técnico s/n de 06 de febrero de 2020, emitido por la Responsable Técnica de la UERB Administración Zonal Eugenio Espejo, se realiza un alcance del Informe Técnico contenido en el Informe No. 007-UERB-AZEE-SOLT-2018, de 13 de diciembre del 2018, conforme al artículo 3693 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se determinan los lotes por excepción a todos aquellos lotes que tengan una superficie inferior a la zonificación propuesta.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 numerales 1 y 2 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 84 literal c), Art. 87 literales a) y x); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Art. 2 numeral 1, y Art. 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ BARRIAL DEL BARRIO “LA PULIDA ALTA”, ETAPA III, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio No. 242236, sus pasajes, manteniendo la zonificación, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, Etapa III, a favor de sus copropietarios.

Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, Etapa III, ubicado en la parroquia Cochapamba, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos a engaño o al error.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico y de los copropietarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, Etapa III, ubicado en la parroquia Cochapamba, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza y en la normativa metropolitana y nacional vigente al respecto, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes.

Artículo 3.- Declaratoria de Interés Social.- Por las condiciones del asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de Interés Social de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 4.- Especificaciones técnicas.-

Número de Predio:	242236
Zonificación:	D10 (D203-50)
Lote mínimo:	200 m ²
Forma de Ocupación del suelo:	(D) Sobre Línea de Fábrica
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Número de lotes:	11
Área Útil de Lotes:	2.842,87m ²
Área de Vías y Pasajes:	491,71m ²
Área Total del lote:	3.334,58m ²

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 11, signados del uno (1) al once (11) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 242236, es la que consta en la cédula catastral No. 5556, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 27 de noviembre de 2018, inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 17 de abril de 2019, y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al artículo 2256 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 5.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados mantendrán la siguiente zonificación: D10 (D203-50), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fábrica, Lote mínimo: 200 m2, Número de pisos 3, COS planta baja: 50%, COS total: 150%, Uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2.

Artículo 6.- Clasificación del Suelo.- Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SU) Suelo Urbano.

Artículo 7.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación vigente, los lotes: 5, 6, 7 y 8.

Artículo 8.- Exoneración del porcentaje de área verde y de equipamiento comunal.- A los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, Etapa III, conforme a la normativa vigente se les exonera el 15% como contribución del área verde, por ser considerado como un Asentamiento declarado de Interés Social.

Artículo 9.- Calificación de Riesgos.- Los copropietarios del predio en el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, Etapa III, deberán cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 321-AT-DMGR-2018, de 15 de noviembre de 2018, califica al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, Etapa III, en general con Riesgo Moderado para los lotes expuestos frente a movimientos en masa; y, las constantes en el Oficio GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-1008-OF, de 03 de diciembre de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgo, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, en el cual se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, Etapa III, en general presenta un Riesgo Moderado, sin embargo se debe rectificar indicando que el nivel de riesgo es Mitigable, en tal virtud y con las observaciones realizadas, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos indica que el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Pulida Alta Etapa III” presenta un **Riesgo Moderado Mitigable para todos los lotes.**

La aprobación de este AHHYC, se realiza en exclusiva consideración a que en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y sus alcances, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no pone en riesgo la vida o la integridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusiva de los técnicos que lo suscriben.

La Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 10.- De los Pasajes. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, Etapa III, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 26 años de existencia, con 45,45% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras civiles, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regularizan los pasajes con los siguientes anchos:

Pasaje Oe11A	5.00 m - 5.07m (Variable)
Pasaje N54D	3.50m – 5.25m (Variable)

Artículo 11.- De las obras a ejecutarse. - La obra civil a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, es la siguiente:

Calzadas	100%
----------	------

Artículo 12.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obra civil, será de hasta cinco (5) 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, y aprobado por la mesa institucional, 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.

Las obras civiles podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a

lo establecido en el artículo 3722 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

Artículo 13.- Del control de ejecución de las obras. - La Administración Zonal Eugenio Espejo realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal Eugenio Espejo, será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 14.- De la multa por retraso en ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de la obra civil, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, Etapa III, se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 15.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, Etapa III, quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que se podrá levantar con el cumplimiento de las obras civiles conforme a la normativa vigente. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

Artículo 16.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, Etapa III, 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 inscribir la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3714 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 17.- 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 un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se 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.

Artículo 18.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

La Administración Zonal Eugenio Espejo deberá notificar a los copropietarios del asentamiento 6 meses antes a la conclusión del plazo establecido.

Dicha solicitud para ser evaluada, deberá ser presentada con al menos tres meses de anticipación a la conclusión del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas.

Artículo 19.- 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.

Disposiciones Generales

Primera.- Todos los anexos adjuntos al proyecto de regularización son documentos habilitantes de esta Ordenanza.

Segunda.- De acuerdo al Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-1008-OF, de 03 de diciembre de 2019, se deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y las del informe No. 321-AT-DMGR-2018, de 15 de noviembre de 2018.

- Se dispone que, los propietarios/poseionarios de los lotes del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Pulida Alta III", no realicen excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.
- Se dispone que, los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.

La Unidad Especial Regula Tu Barrio debe comunicar a la comunidad del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Pulida Alta" Etapa III, lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

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

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 05 de octubre de 2021.

PABLO ANTONIO
SANTILLAN
PAREDES

Firmado digitalmente
por PABLO ANTONIO
SANTILLAN PAREDES
Fecha: 2021.10.11
23:10:26 -05'00'

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en la sesión No. 102 Extraordinaria, de 05 de noviembre de 2020; y, la sesión No. 177 ordinaria, de 05 de octubre de 2021. Distrito Metropolitano de Quito, 11 de octubre de 2021.

PABLO ANTONIO
SANTILLAN
PAREDES

Firmado digitalmente
por PABLO ANTONIO
SANTILLAN PAREDES
Fecha: 2021.10.11
23:11:00 -05'00'

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 11 de octubre de 2021.

EJECÚTESE:



Firmado electrónicamente por:
**SANTIAGO MAURICIO
GUARDERAS
IZQUIERDO**

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 11 de octubre de 2021.- Distrito Metropolitano de Quito, 11 de octubre de 2021.

PABLO ANTONIO
SANTILLAN
PAREDES

Firmado digitalmente
por PABLO ANTONIO
SANTILLAN PAREDES
Fecha: 2021.10.11
23:11:26 -05'00'

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA No. 168-2021-AHHC**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”*.

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, gestiona 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 el fraccionamiento 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 “San José de la Salle”, ubicado en la parroquia (Conocoto) hoy Amaguaña, tiene una consolidación del 100%; al inicio del proceso de regularización contaba con 20 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 22 años de asentamiento, 12 lotes a fraccionarse y 48 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial “Regula tu Barrio” gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “San José de la Salle”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-COT-2020-074, de fecha 07 de agosto de 2020, emitida 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 artículo 266 de la Constitución, establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*
- En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;*
- Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”;*
- Que,** los literales a), y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) 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 reformado, 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 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 numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 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 No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** el Código Municipal, en su Libro IV.7, Título I, artículo 3662, reconoce la creación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** el Libro IV.7., Título II de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** el Art. 3681, último párrafo, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que con la declaratoria de interés social del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado dará lugar a la exoneración referentes a la contribución de áreas verdes;
- Que,** el artículo 3695 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes dispone: *“(...) El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social (...)”*;

- Que,** la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: “(...) *Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas (...)*”;
- Que,** en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, determina que en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Resolución No. C 037-2019 reformada mediante Resolución No. C 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de esta Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma;
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 30 de octubre del 2018 en la Administración Zonal Los Chillos, integrada por: Mg. Ivonne Endara, Administradora Zona Los Chillos; Abg. María Augusta Carrera, Directora del Departamento Jurídico Zona Los Chillos; Ing. Daniel Suárez, Director de Gestión de Territorio Zona Los Chillos; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Luis Albán, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Arq. Carlos Lizaraburu, Delegado de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativo; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; y, Arq. Pablo Alcocer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Oficina Central, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No.06-UERB-OC-SOLT-2018, de 30 de octubre del 2018, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: “San José de la Salle”, a favor de sus copropietarios;
- Que,** el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de No. 297-AT-DMGR-2018, fecha 10 de octubre del 2018, determina: **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “San José de la Salle” en general presenta un Riesgo Moderado frente a procesos de deslizamientos;
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-1009-OF, de fecha 03 de diciembre de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad se rectifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC “San José de la Salle” de la Parroquia Conocoto en general presenta un **Riesgo Bajo Mitigable**;
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0144-OF, de fecha 03 de marzo de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, en base a la reunión mantenida para la revisión de expedientes dentro del proceso de priorización de regularización de barrios, convocada mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0041-O del 14 de enero de 2020, en

la cual se solicitó aclarar el cambio en la calificación del nivel de riesgo frente a movimientos en masa del AHYYC "San José de la Salle" descrito como "Moderado" en el informe No. 297-AT-DMGR-2018 a "Bajo Mitigable" descrito en el oficio GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-1009-OF, al respecto informa que una vez analizadas las condiciones físicas del terreno (topografía plana, material compacto y ausencia de procesos geodinámicos), los niveles de amenaza y vulnerabilidad (bajas en ambos casos) de los elementos expuestos se determinó que el nivel de riesgo resultante para el AHYYC "San José de la Salle" no corresponde a un nivel moderado; se ratifica la calificación de riesgo frente a movimientos en masa del AHYYC "San José de la Salle", emitido en el oficio GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-1009-OF, calificándolo como **"Riesgo Bajo Mitigable"**; y,

Que, mediante memorando Nro. STHV-DMPPS-2020-0310-O, de 27 de julio de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, Subrogante, manifiesta *"en atención al Memorando Nro. STHV-DMGT-2020-0638-M, de 24 de julio de 2020, mediante el cual hacen referencia al Oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0705-O del 16 de julio de 2020, enviado por el Abg. Paúl Muñoz Mera, Director de la Unidad Especial Regula tu Barrio, donde remitió un listado con 28 Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, para que de conformidad a lo dispuesto por la Comisión de Ordenamiento Territorial, los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados de Interés Social que requieran cambios de zonificación cuenten con el informe ratificadorio o de factibilidad, por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, indica lo siguiente: En base a la reunión del día jueves 23 de julio de 2020 y a la priorización, se adjunta la matriz en la que se han analizado los 5 Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, indicando las características principales de cada uno, se concluye con observaciones y recomendaciones, las cuales una vez que hayan sido subsanadas, la DMPPS considera factible el cambio de uso de suelo y forma de ocupación y edificabilidad (zonificaciones) de los asentamientos humanos mencionados y se continúe con el proceso de regularización.", anexo en el cual señala "1. Se acoge la zonificación propuesta"* referente al Asentamiento Humano denominado San José de la Salle.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 numerales 1 2 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 84 literal c), Art. 87 literales a) y x); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Art. 2 numeral 1, y Art. 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACION DEL
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL
DENOMINADO "SAN JOSÉ DE LA SALLE", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 273780 y modificar la zonificación actual, sobre la que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "San José de la Salle", a favor de sus copropietarios.

Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “San José de la Salle”, ubicado en la parroquia (Conocoto) hoy Amaguaña, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos a engaño o al error.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico y de los copropietarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “San José de la Salle”, ubicado en la parroquia (Conocoto) hoy Amaguaña, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza y en la normativa metropolitana y nacional vigente al respecto, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes.

Artículo 3.- Declaratoria de Interés Social.- Por las condiciones del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se lo aprueba considerándolo de Interés Social de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 4.- Especificaciones técnicas.-

Predio Número	273780
Zonificación actual	A2 (A1002-35)
Lote mínimo	1000 m2
Forma ocupación del suelo	(A) Aislada
Uso principal del suelo	(M) Múltiple
Clasificación del Suelo	(SU) Suelo Urbano
Número de lotes	12
Área útil de lotes	2.979,49 m2
Área de Afectación Vial (Lotes)	391,69 m2
Área bruta del terreno (Área Total)	3.371,18 m2

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 12, signados del uno (1) al doce (12) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 273780, es la que consta en la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencia de Áreas de terreno No. 469-2018, del 30 de octubre de 2018, emitida por

la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al Art. 2256 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 5.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados, modificarán la zonificación para los 12 lotes, conforme se detalla a continuación: D1 (D202-80); Lote mínimo: 200 m²; Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre línea de Fábrica; Uso Principal del Suelo (M) Múltiple; Número de pisos 2, COS planta baja: 80%, COS total: 160%, conforme lo dispuesto por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

Artículo 6.- Clasificación del Suelo.- Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SU) Suelo Urbano

Artículo 7.- Exoneración del porcentaje del área verde.- A los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "San José de la Salle", conforme a la normativa vigente se les exonera el 15% como contribución del área verde, por ser considerado como un Asentamiento declarado de Interés Social.

Artículo 8.- Calificación de Riesgos.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "San José de la Salle", deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 297-AT-DMGR-2018, fecha 10 de octubre del 2018, en el que determina: *"Riesgo por movimientos en masa: el AHHYC "San José de la Salle" en general presenta un Riesgo Moderado frente a procesos de deslizamientos."*

Así como las constantes en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-1009-OF, de fecha 03 de diciembre de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad en el que *"se rectifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC "San José de la Salle" de la Parroquia Conocoto en general presenta un **Riesgo Bajo Mitigable.**"*

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0144-OF, de fecha 03 de marzo de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad manifiesta, *"En base a la reunión mantenida para la revisión de expedientes dentro del proceso de priorización de regularización de barrios, convocada mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0041-O del 14 de enero de 2020, y en la cual se solicitó aclarar el cambio en la calificación del nivel de riesgo frente a movimientos en masa del AHHYC "San José de la Salle" descrito como "Moderado" en el informe No .297-AT-DMGR-2018 a "Bajo Mitigable" descrito en el oficio GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-1009-OF. Al respecto, me permito informarle que una vez analizadas las condiciones físicas del terreno (topografía plana, material compacto y ausencia de procesos geodinámicos), los niveles de amenaza y vulnerabilidad (bajas en ambos casos) de los elementos expuestos se determinó que el nivel de riesgo resultante para el AHYYC "San José de la Salle" no corresponde a un nivel moderado.*

En tal virtud, esta Dependencia se ratifica en la calificación de riesgo frente a movimientos en masa del AHYYC "San José de la Salle", emitido en el oficio GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-1009-OF, calificándolo como "Riesgo Bajo Mitigable".

"Finalmente solicitarle que el articulado referente a la realización del estudio y cronograma de obras de mitigación no sea incluido en el cuerpo de la Ordenanza de regularización de AHHYC, debido a las condiciones reconocidas en la zona."

La aprobación de este AHHYC, se realiza en exclusiva consideración a que en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y sus alcances, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no ponen en riesgo la vida o la seguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusivamente de los técnicos que lo suscriben.

La Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 9.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. - Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "San José de la Salle", 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 inscribir la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3714 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 10.- 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 un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se 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.

Artículo 11.- 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.

Disposiciones Generales

Primera.- Todos los anexos adjuntos al proyecto de regularización son documentos habilitantes de esta Ordenanza.

Segunda.- De acuerdo al Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-1009-OF, de fecha 03 de diciembre de 2019, los copropietarios del Asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y en el informe No. 297-AT-DMGR-2018, fecha 10 de octubre del 2018.

- Se dispone que los propietarios/poseionarios de los lotes de “San José de la Salle” no realicen excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.
- Se dispone que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el macro lote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “San José de la Salle” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

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

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 05 de octubre de 2021.

PABLO ANTONIO
SANTILLAN
PAREDES

Firmado digitalmente por
PABLO ANTONIO
SANTILLAN PAREDES
Fecha: 2021.10.11 23:13:51
-05'00'

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en la sesión No. 102 Extraordinaria, de 05 de noviembre de 2020; y, la sesión No. 177 ordinaria, de 05 de octubre de 2021. Distrito Metropolitano de Quito, 11 de octubre de 2021.

PABLO ANTONIO
SANTILLAN PAREDES

Firmado digitalmente por PABLO ANTONIO SANTILLAN PAREDES
Fecha: 2021.10.11 23:14:31 -05'00'

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 11 de octubre de 2021.

EJECÚTESE:



Firmado electrónicamente por:
**SANTIAGO MAURICIO
GUARDERAS
IZQUIERDO**

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 11 de octubre de 2021.- Distrito Metropolitano de Quito, 11 de octubre de 2021.

PABLO ANTONIO
SANTILLAN
PAREDES

Firmado digitalmente
por PABLO ANTONIO
SANTILLAN PAREDES
Fecha: 2021.10.11
23:14:31 -05'00'

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.