

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS METROPOLITANAS:

| | |
|---|----|
| 222-2025-AHHC Concejo del Distrito Metropolitano de Quito: Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Ontaneda Alta IV Etapa, a favor de sus copropietarios..... | 2 |
| 223-2025-AHHC Concejo del Distrito Metropolitano de Quito: Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio Las Acacias de Carapungo Segunda Etapa..... | 21 |
| 224-2025-AHHC Concejo del Distrito Metropolitano de Quito: Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio Morales de la Mena del Hierro | 42 |



ORDENANZA No. 222-2025-AHHC

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador 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** la letra c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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** la letra a) del artículo 87 del COOTAD, establece que las atribuciones 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** en el segundo inciso del artículo 424 del COOTAD, en lo referente a la obligatoriedad de la contribución del área verde, comunitaria y vías, establece que: “(...) *Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. (...)*”;
- 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: “*En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. 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 número 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 número 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** los artículos 2531.1 y 2531.2 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, disponen el proceso para la regularización y titularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados antes de la vigencia del plan de uso y gestión del suelo del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que** el artículo 2531.11 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece: *“Proceso de habilitación del Suelo. – Consiste en la aprobación del fraccionamiento; la generación de lotes individuales; la contribución de área verde; y la trama vial de conformidad con la realidad del asentamiento humano. De ser el caso, la habilitación incluirá el cambio de zonificación, el uso y ocupación del suelo.*
- En los casos que el nivel de fraccionamiento del asentamiento no permita cumplir con el lote mínimo del aprovechamiento urbanístico, se podrá aprobar los lotes con áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas y deberá observar las afectaciones al predio;*
- Que** el artículo 2531.12. 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 2531.15, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, garantiza que el Concejo Metropolitano aprobará la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado, en la misma Ordenanza de regularización;

Que el artículo 2531.20. del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece: “(...) Los titulares de los predios individuales tendrán la obligación de ejecutar las obras que les correspondan, conforme el cronograma valorado de acuerdo a la ordenanza aprobada.”

El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales, implicará el establecimiento de la multa correspondiente al 1% del monto de las obras faltantes, según el cronograma valorado de la ejecución de obras. Estos valores serán cobrados vía coactiva. (...);

Que la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001 - 2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, en su Disposición Final determina: “(...) La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente. (...);

Que el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010, 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;

Que mediante Resolución número C039-2021 de 02 de junio de 2021, se aprobó el plan general de regulación de asentamientos humanos de hecho y consolidados, identificados por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Unidad Especial “Regula tu Barrio” y sujetos a ser tratados en el proceso especial de regularización integral, determinado en el Título II “De la Declaración de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establecer su Proceso Integral de Regularización” del Libro IV.7 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y la planificación de la ciudad;

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 Nro. 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.”;

Que mediante Informe Técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2021-0050, remitido con oficio N° STHV-DMPPS-2021-0195-O, de 08 de junio de 2021, por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, donde establece (...) *“Finalmente, con los antecedentes y la información técnica constante en el presente documento, la entidad de territorio, hábitat y vivienda por medio de la Dirección Metropolitana de Planeamiento y Políticas de Suelo, solventando las recomendaciones indicadas, considera factible la zonificación (ocupación y edificabilidad) del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “ONTANEDA IV ETAPA”, en los términos que se señalan en el Cuadro No 2, a fin de continuar con el proceso integral de regularización correspondiente.”*. Informe donde se ratifican en la zonificación del sector;

Que mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1266-O, de 24 de marzo de 2022, emitido por Procuraduría Metropolitana, en el que consta el Informe Jurídico, el mismo que manifiesta: *“Lo que prevé el régimen de regularización en el artículo 3702 del Código Municipal, es la emisión de informe técnico por parte de la Unidad Técnica Especializada en procesos de Regularización, que debe considerar la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo, entre otras, las consideraciones de accesibilidad que debe tener el predio donde se encuentre el AHHC. Este informe, que contendría los argumentos técnicos que establecen la accesibilidad de los AHHC, es el que sustentaría la factibilidad respecto al acceso de los predios que se encuentran bajo el régimen jurídico de regularización de AHHC. (...)”*

En este contexto, y conforme con lo establecido por la disposición transitoria décimo cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No.001-2021 (que aprobó la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito), me permito sugerir que la Unidad Especial Regula Tu Barrio podrá realizar la coordinación respectiva con las Administraciones Zonales para efectuar el análisis y determinar la pertinencia de que los accesos viales para los AHHC se incorporen en los planes viales a ser aprobados por el Concejo Metropolitano”;

Que mediante Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-2022-0081-IT, del 03 de agosto de 2022; la Administradora Zonal los Chillos, expone: *“Las líneas de intención vial que se establecen en el mapa PUOS V2, son parte de la Ordenanza Metropolitana No. 210; son anteproyectos de vías con su eje preliminar. Cabe indicar que en el mapa PUOS V2 los proyectos viales solo constan como lineamientos los cuales estarán sujetos a un estudio a detalle de definición de cada una de las vías para poder determinar las afectaciones correspondientes; estudio que deberá ser aprobado por el Concejo Metropolitano previo al informe de la Comisión de Uso de Suelo...”;*

Que mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-2234-OF, de 16 de diciembre de 2022, emitido por el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad remite el Informe Técnico N° I-031-EAH-AT-DMGR-2022, el mismo que establece la calificación de riesgo conforme al siguiente detalle: Movimientos en masa: el AHHYC “Ontaneda Alta IV Etapa” presenta frente a deslizamientos un **Riesgo Moderado Mitigable** para todos los lotes;

Que en la Mesa Institucional de 29 de diciembre del 2022 se aprobó el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico Nro. UERB-OC-SOLT-2022-011, de 27 de diciembre de 2022, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado: “Ontaneda Alta IV Etapa”, a favor de sus copropietarios;

Que mediante Informe Nro. DMDU-URR-2023-03, de 05 de enero de 2023, la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emite el informe técnico para la aplicación de la Ordenanza Metropolitana

No. 042-2022, en los asentamientos humanos de hecho y consolidados del Distrito Metropolitano de Quito, señalando en su parte pertinente:

“(...) Es decir, los asentamientos humanos de hecho y consolidados no se consideran un proyecto de habilitación de suelo, debido a que ya tienen la dotación de servicio, por lo que no se puede aplicar el artículo 1291 del Código Municipal, que se refiere únicamente a “... nuevo proyecto vial, de habilitación del suelo y/o edificación, incluidos aquellos realizados bajo régimen de propiedad horizontal...”, en caso de que no tenga la dotación de servicios se deberá considerar lo descrito en el Art. 466.1 del COOTAD”;

Que mediante Informe Nro. IT-STHV-DMPPS-2023-0171, de 06 de septiembre de 2023, suscrito por la dirección metropolitana de políticas y planeamiento del suelo de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda en el cual concluye: *“(...) Con los antecedentes descritos, se emite el presente informe técnico de factibilidad de cambio de normativa urbanística del asentamiento humano de hecho denominado “Ontaneda IV Etapa”, el mismo que se pone en consideración para el proceso pertinente acorde a la normativa nacional y metropolitana vigente.”;*

Que mediante Informe de Comisión Nro. IC-ORD-COT-2023-012, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el 07 de agosto de 2023, emitió dictamen favorable para primer debate, para conocimiento del proyecto de ordenanza que aprueba el proceso de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Ontaneda Alta IV Etapa”, ante el Concejo Metropolitano de Quito;

Que mediante oficio Nro. STHV-2023-1663-O de 01 de diciembre de 2023, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (Actualmente Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial), remite el informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2023-0237 en el cual se menciona: *“Con la finalidad de realizar cambios normativos por sectores, se recomienda el cambio de edificabilidad D302-70, considerando el análisis del entorno, su nivel de consolidación y el tamaño promedio de los lotes”;*

Que mediante oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2024-1668-O de 15 de abril de 2024, la Administración Zonal manifiesta: *“El lote no colinda con vías locales, en tal razón, el informe de afectación y replanteo vial por el paso de la vía COLECTORA denominada*

RAMON MIÑO, se deberá solicitar en la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP)".";

Que mediante memorando Nro. EPMMOP-GEF-2024-0991-M de 14 de junio de 2024, la EPMMOP remite el informe 321-DF-EXP en el cual se menciona: *"Los predios Nro. 779549, 779550, 779551, 779552, ubicados en la parroquia de Conocoto, emplazados en zona urbana, se encuentran colindantes a la local LEONIDAD PLAZA GUTIERREZ (antes Colectora RAMON MIÑO), de acuerdo a los anexos de la Ordenanza PMDOT-PUGS N°003-2024, sancionada el 12 de mayo del 2024.";*

Que mediante oficio Nro. EPMMOP-GOM-2024-1470-O de 30 de diciembre de 2024 la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas remite el informe de nomenclatura vial correspondiente al AHHyC "Ontaneda Alta IV Etapa", el cual incluye la denominación de Pasaje S10A dentro del informe;

Que mediante Informe Nro. UERB-OC-IT-2025-001 de 9 de enero de 2025 que contiene un alcance al SOLT Nro. UERB-OC-SOLT-2022-011 de 12 de mayo de 2023, suscrito por el Coordinador, la Responsable Técnica y Analista Técnico de la Coordinación desconcentrada de la Unidad Especial "Regula tu Barrio", Oficina Central, en el cual se concluye:

"En atención a la resolución Nro. SC-ORD-014-COT-002 y en base a la actualización de los informes, se han realizado las modificaciones necesarias en el proyecto de fraccionamiento, rectificando los datos que serán trasladados al proyecto de ordenanza del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Ontaneda Alta IV Etapa"

Así mismo, mediante el presente informe se deja sin efecto al informe UERB-OC-IT-2023-014 de 12 de mayo de 2023.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Ontaneda IV Etapa" mantiene la edificabilidad vigente con código D12 (D302-70), con un lote mínimo de 300 m2, y con 11 lotes por excepción."; y,

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “ONTANEDA ALTA IV ETAPA”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto declarar al asentamiento humano de interés social; y, reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios números 561786, 561787, 539856, 779549, 779550, 779551 y 779552, sus pasajes, y mantener el aprovechamiento urbanístico, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Ontaneda Alta IV Etapa”, ubicado en la parroquia Conocoto, del Distrito Metropolitano de Quito, a favor de sus copropietarios.

Artículo 2.- De los planos y documentos presentados. - El plano 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 “Ontaneda Alta IV Etapa”, ubicado en la parroquia Conocoto.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Ontaneda Alta IV Etapa”, ubicado en la parroquia Conocoto, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, solo podrán ser fraccionados o divididos siempre y cuando lo permita el aprovechamiento urbanístico.

Artículo 3.- Especificaciones técnicas. -

| N° de predio: | 561786 | 561787 | 539856 | 779549 | 779550 | 779551 | 779552 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Clave Catastral: | 22202010 14102 | 22202010 14103 | 22202010 14105 | 22202010 13000 | 22202010 20000 | 22202010 21000 | 22202010 22000 |
| Área útil de lotes | | | | 25.135,73 m2 | | 80,93% | |
| Área de pasajes | | | | 4.658,62 m2 | | 15,00% | |
| Área de afectación vial (macro lotes) | | | | 655,82 m2 | | 2,11% | |
| Área de afectación vial (lotes) | | | | 38,74 m2 | | 0,13% | |

| | | |
|---|---------------------|----------------|
| Franja de protección por quebrada abierta (lotes) | 301,14 m2 | 0,97% |
| franja de protección por quebrada abierta (macro lotes) | 268,65 m2 | 0,86% |
| Área bruta del terreno (Área total) | 31.058,70 m2 | 100,00% |

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 44, signados del uno (1) al cuarenta y cuatro (44), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 561786, es la que consta en la cédula catastral en unipropiedad No. 18135, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro de 27 de diciembre de 2022.

El área total del predio No. 561787, es la que consta en la cédula catastral en unipropiedad No. 18136, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro el 27 de diciembre de 2022.

El área total del predio No. 539856, es la que consta en la cédula catastral en unipropiedad No. 18137, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro el 27 de diciembre de 2022.

El área total del predio No. 779549, es la que consta en la cédula catastral en unipropiedad No. 18138, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro el 27 de diciembre de 2022.

El área total del predio No. 779550, es la que consta en la cédula catastral en unipropiedad No. 18139, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro el 27 de diciembre de 2022.

El área total del predio No. 779551, es la que consta en la cédula catastral en unipropiedad No. 18140, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro de 27 de diciembre de 2022.

El área total del predio No. 779552, es la que consta en la cédula catastral en unipropiedad No. 18141, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro el 27 de diciembre de 2022.

Artículo 4.- Aprovechamiento Urbanístico.– Los aprovechamientos urbanísticos de los predios son:

| | | | | | | | |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| N° de predio: | 561786 | 561787 | 779552 | 779551 | 779550 | 779549 | 539856 |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|

| | | | | | | | |
|--------------------------------------|--|--|--|---|---|--|---|
| Edificabilidad: | D12 (D302-70) / A120 (PQ) | D12 (D302-70) / A120 (PQ) | D12 (D302-70) / A120 (PQ) | D12 (D302-70) | D12 (D302-70) | D12 (D302-70) / A120 (PQ) | D12 (D302-70) |
| Lote mínimo: | 300 m2 / N/A | 300 m2 / N/A | 300 m2 / N/A | 300 m2 | 300 m2 | 300 m2 / N/A | 300 m2 |
| Forma de ocupación del suelo: | (D) Sobre línea de fábrica / N/A | (D) Sobre línea de fábrica / N/A | (D) Sobre línea de fábrica / N/A | (D) Sobre línea de fábrica | (D) Sobre línea de fábrica | (D) Sobre línea de fábrica / N/A | (D) Sobre línea de fábrica |
| Uso Suelo Específico: | (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad tipo 2 / (PE) Protección Ecológica | (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad tipo 2 / (PE) Protección Ecológica | (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad tipo 2 / (PE) Protección Ecológica | (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad tipo 2 | (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad tipo 2 | (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad tipo 2 / (PE) Protección Ecológica | (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad tipo 2 |
| Clasificación del suelo: | (SU) Suelo Urbano | (SU) Suelo Urbano | (SU) Suelo Urbano | (SU) Suelo Urbano | (SU) Suelo Urbano | (SU) Suelo Urbano | (SU) Suelo Urbano |

Los lotes fraccionados 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 39, mantendrán su aprovechamiento urbanístico conforme se detalla a continuación: D12 (D302-70); Forma de Ocupación: (D) Sobre línea de fábrica; Lote Mínimo: 300 m2; Número de Pisos: 2 pisos; COS planta baja 70%; COS total 140%; Uso principal del Suelo: (RUB-2) Residencial Urbano de baja densidad tipo 2 / A120 (PQ) Protección Ecológica.

Los lotes fraccionados 9, 13, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, mantendrán su aprovechamiento urbanístico conforme se detalla a continuación: D12 (D302-70); Forma de Ocupación: (D) Sobre línea de fábrica; Lote Mínimo: 300 m²; Número de Pisos: 2 pisos; COS planta baja 70%; COS total 140%; Uso principal del Suelo: (RUB-2) Residencial Urbano de baja densidad tipo 2.

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

Artículo 5.- 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 edificabilidad vigente, los lotes 1, 3, 4, 5, 9, 10, 15, 16, 17, 21, 28.

Artículo 6.- Exoneración del porcentaje del área verde. - Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Ontaneda Alta IV Etapa", ubicado en la parroquia Conocoto, 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 7.- Área a ser transferida al Municipio. - Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Ontaneda Alta IV Etapa", ubicado en la parroquia Conocoto, transfieren de forma voluntaria y a título gratuito a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el área de Franja de protección por quebrada abierta (macrolote), de acuerdo al siguiente detalle:

| Franja de protección por quebrada abierta (macrolote) | LINDERO | | DIMENSIÓN PARCIAL | DIMENSIÓN TOTAL | SUPERFICIE |
|---|---------|------------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------------|
| | Norte: | Calle S12 Ramón Miño | - | Ld = 68,31 m | 268,65 m ² |
| | Sur: | Borde Superior de Quebrada Abierta | - | Ld = 70,75 m | |

| | | | | | |
|--|--------|----------------------|---|--------|--|
| | Este: | Propiedad Particular | - | 6,37 m | |
| | Oeste: | Propiedad Particular | - | 3,89 m | |

Artículo 8.- Calificación de Riesgos. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Ontaneda Alta IV Etapa”, ubicado en la parroquia Conocoto, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe Técnico N° I-031-EAH-AT-DMGR-2022, de 15 de diciembre de 2022, emitido mediante Oficio N° GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-2234-OF, de 16 de diciembre de 2022, referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando:

“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 “Ontaneda Alta IV Etapa” presenta frente a deslizamientos un Riesgo Moderado Mitigable para todos los lotes.”

La aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Ontaneda Alta IV Etapa”, ubicado en la parroquia Conocoto, se realiza en exclusiva consideración 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 exclusiva de los técnicos que lo suscriben.

Artículo 9.- De los Pasajes .- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Ontaneda Alta IV Etapa”, ubicado en la parroquia Conocoto, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de cuarenta (40) años de existencia, con cuarenta coma noventa y uno por ciento (40.91%), de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras civiles y de infraestructura, 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 S10A (variable) | 7,45 m – 10,58 m |
| Pasaje S10B (variable) | 5,21 – 6,76 m |
| Pasajes S10C (variable) | 6,00 m – 6,10 m |
| Pasajes S10D | 6,00 m |
| Pasajes S11A | 6,00 m |
| Pasajes S11B | 6,00 m |
| Pasaje S11 | 10,00 m |

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:

| | |
|-------------------|------|
| Calzada | 100% |
| Bordillos | 100% |
| Aceras: | 100% |
| Agua Potable: | 75 % |
| Alcantarillado: | 100% |
| Energía Eléctrica | 100% |

Artículo 11.- Del plazo de ejecución de las obras. - Para la ejecución de las obras civiles y de infraestructura podrán ser realizadas, bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión.

Para el cumplimiento de las obras de infraestructura (Energía Eléctrica, Agua Potable y Alcantarillado) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Ontaneda Alta IV Etapa”, ubicado en la parroquia Conocoto, por medio de sus copropietarios deberán efectuar la debida notificación de la inscripción de la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, a las empresas encargadas de la dotación de servicios públicos, quienes a su vez realizarán la planificación de los estudios, diseños y ejecución de las obras de infraestructura para la dotación de estos servicios en el plazo de tres (3) años a partir de dicha notificación.

Para la ejecución de las obras civiles (Calzadas, bordillos y aceras) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Ontaneda Alta IV Etapa”, ubicado en la parroquia Conocoto, el plazo será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble regularizado, plazo que se contará a partir de la fecha de notificación de terminación de las obras de infraestructura por parte de la Administración Zonal.

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 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.

Artículo 13.- Del bloqueo de predios. - Los lotes producto del presente fraccionamiento quedarán bloqueados para realizar transferencias de dominio hasta el inicio del proceso Post ordenanza, gravamen que registrará a partir de la sanción e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 14.- De la multa por retraso en ejecución de obras. - Los titulares de los predios individuales tendrán la obligación de ejecutar las obras que le correspondan, conforme el cronograma valorado de acuerdo a la ordenanza aprobada.

El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales, implicará el establecimiento de la multa correspondiente al uno por ciento (1%) del monto de las obras faltantes, según el cronograma valorado de la ejecución de obras. Estos valores serán cobrados vía coactiva.

Artículo 15.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. - Los copropietarios de los predios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Ontaneda Alta IV Etapa”, ubicado en la parroquia Conocoto, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribir la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

La presente ordenanza debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, constituye título de dominio del área de afectación vial al macrolote y área de Franja de protección por quebrada abierta al macrolote, áreas que serán transferidas a título gratuito a favor del Municipio, de acuerdo a la normativa.

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 sin ninguna otra solemnidad 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. - Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente, a petición de parte o de oficio debidamente motivado.

La Administración Zonal Los Chillos, deberá notificar a los copropietarios del asentamiento con seis (6) meses de antelación a fenecer el plazo establecido.

Dichas solicitudes para ser evaluadas, deberán ser presentadas con al menos tres (3) meses de anticipación al vencimiento del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas.

Disposiciones Generales

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

Segunda. - De acuerdo al Informe de Riesgos No. Informe Técnico N° I-031-EAH-AT-DMGR-2022, de 15 de diciembre de 2022, emitido mediante Oficio N° GADDMQ-SGSG-

DMGR-2022-2234-OF, de 16 de diciembre de 2022, el asentamiento deberá cumplir las siguientes disposiciones:

Se dispone que los propietarios y/o poseesionarios del del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Ontaneda Alta IV Etapa”, ubicado en la parroquia Conocoto, no construyan más viviendas en el macrolote 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 Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT).

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Ontaneda Alta IV Etapa”, ubicado en la parroquia Conocoto, 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. - La Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, una vez sellados los planos del fraccionamiento aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito, remitirá una copia certificada a la administración zonal Los Chillos y a las instancias dotadoras de servicios básicos.

Cuarta.- Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Ontaneda Alta IV Etapa”, ubicado en la parroquia Conocoto, una vez inscrita la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, solicitarán en debida forma a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) y la Empresa Eléctrica Quito (EEQ), para que en el ejercicio de sus atribuciones y planificación procedan a realizar los estudios, diseños y ejecución de las obras de infraestructura para la dotación de agua potable, alcantarillado, hidrantes y energía eléctrica.

Quinta.- La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) y la Empresa Eléctrica Quito (EEQ), que una vez culminen con la ejecución de las obras de

infraestructura en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Ontaneda Alta IV Etapa", ubicado en la parroquia Conocoto, notificarán a los copropietarios del asentamiento humano y a la Administración Zonal Los Chillos con el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura que son de su competencia.

Sexta. - La Administración Zonal Los Chillos, una vez que tenga el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura por parte de las empresas públicas dotadoras de servicios básicos, informará en debida y legal forma del inicio del plazo de ejecución de obras civiles a los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Ontaneda Alta IV Etapa", ubicado en la parroquia Conocoto.

Disposición Final. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Municipal y la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

Dada, en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, en el teatro Capitol, a los dos días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.

LIBIA
FERNANDA
RIVAS ORDONEZ
Dra. Libia Rivas Ordóñez

Firmado digitalmente por
LIBIA FERNANDA RIVAS
ORDONEZ
Fecha: 2025.09.02 17:41:54
-05'00'

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, correspondientes a la sesión: No. 033 ordinaria de 21 de noviembre de 2023 (primer debate); y, No. 154 ordinaria de 2 de septiembre de 2025 (segundo debate).

LIBIA FERNANDA
RIVAS ORDONEZ

Firmado digitalmente por LIBIA
FERNANDA RIVAS ORDONEZ
Fecha: 2025.09.02 17:42:15
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 2 de septiembre de 2025.

EJECÚTESE:



Pabel Muñoz López

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 2 de septiembre de 2025.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 2 de septiembre de 2025.

LIBIA FERNANDA RIVAS ORDONEZ
Firmado digitalmente por
LIBIA FERNANDA RIVAS
ORDONEZ
Fecha: 2025.09.02 17:42:39
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO



ORDENANZA No. 223-2025-AHHC

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que** el Artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador 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** la letra c) del Artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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** la letra a) del artículo 87 del COOTAD, establece que las atribuciones 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** en el segundo inciso del artículo 424 del COOTAD, en lo referente a la obligatoriedad de la contribución del área verde, comunitaria y vías, establece que: “(...) Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. (...)”;
- 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: “En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. 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 número 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 número 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 Ordenanza Metropolitana Nro. 044 - 2022, sancionada el 02 de noviembre de 2022, en su Disposición General Cuarta establece: “(...) Los procesos de regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados ingresados previo la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, seguirán los procedimientos establecidos para su aprobación, en el momento que hayan cumplido los requisitos para ser admitidos a trámite”;
- Que** el Artículo 2291, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su segundo inciso señala: “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 y áreas comunitarias, cuando sea imposible dejarlas, posibilita la participación administrativa y a los incentivos que la normativa metropolitana y nacional determinen cuando exista dicha declaratoria”;
- Que** los Artículos 2531.1 y 2531.2 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece el proceso para la regularización y titularización de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados ingresados antes de la vigencia del plan de uso y gestión del suelo del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que** el Artículo 2531.12. 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 2531.14 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece: “(...) Los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados que cumplan con las condiciones establecidas en el presente cuerpo normativo no serán gravados con hipotecas. Sin embargo, para la consecución de las obras previstas en la ordenanza de regularización se pondrán implementar mecanismos de autogestión, cogestión y/o cobro por Contribución Especial de Mejoras”;

Que el Artículo 2531.15 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, garantiza que el Concejo Metropolitano aprobará la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado, en la misma Ordenanza de regularización;

Que el Artículo 2531.20 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece: “(...) Los titulares de los predios individuales tendrán la obligación de ejecutar las obras que les correspondan, conforme el cronograma valorado de acuerdo a la ordenanza aprobada”

El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales, implicará el establecimiento de la multa correspondiente al 1% del monto de las obras faltantes, según el cronograma valorado de la ejecución de obras. Estos valores serán cobrados vía coactiva (...);

Que el Artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010, 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 la planificación y el ordenamiento de la ciudad;

Que mediante Resolución Nro. C036-2020 se reformo parcialmente el cronograma del proceso de priorización de la regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, aprobados mediante Resolución número C037-2019, de 19 de julio de 2019, Resolución número C062-2019 de 20 de agosto de 2019 y fe de erratas

número 002-2019 de 22 de agosto de 2019 que aprobaron el plan general de regulación de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, identificados por parte de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, en coordinación con la Unidad Especial “Regula tu Barrio” y sujetos a ser tratados en el proceso especial de regularización integral, determinado en el Título II “De la Declaración de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establecer su Proceso Integral de Regularización” del Libro IV.7 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y la planificación de la ciudad;

Que mediante oficio No. 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.”;

Que mediante oficio No. EPMMOP-GOM-2024-1109-O de 22 de septiembre de 2024, emitido por el Gerente de Operaciones de Movilidad de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, se remite el plano digital en formato (*.pdf), que corresponde a la designación de nomenclatura vial del asentamiento denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa;

Que mediante oficio No. GADDMQ-SGSCGR-DMGR-2024-0091-OF, de 17 de septiembre de 2024, la Directora Metropolitana de la Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos, expone: *“Al respecto, me permito indicar que una vez que se ha revisado la documentación correspondiente, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se ratifica en lo indicado en el documento No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-0080-M e informe de riesgos No. I-0044-EAH-AT-DMGR-2021 que indica: “6.1 Nivel de riesgo para*

la regularización de tierra: Movimientos en masa: el AHHYC “Acacias de Carapungo 2 Etapa” presenta frente a deslizamientos un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes”;

Que mediante memorando No. GADDMQ-SHOT-DMC-2025-0171-M, de 19 de febrero de 2025, suscrito por la Directora Metropolitana de Catastro, se informa: “(...) se remite la cédula catastral Nro. 23500 e Informe Técnico Nro. SHOT-DMC-UGC-2025-1383 de 17 de febrero de 2025, documento que contiene el análisis para la Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terrenos del predio Nro. 412834 ubicado en la parroquia Calderón en el Distrito Metropolitano de Quito.

Se remite el expediente digital completo e Informe Técnico, para que se continúe con el proceso correspondiente.”;

Que mediante oficio No. GADDMQ-AZCA-2023-1368-O de 11 de abril de 2023, desde la Administración Zonal Calderón se remite el informe técnico del replanteo vial No. AZC-DGT-UTV-IRV-2023-089, de 11 de abril de 2023;

Que mediante Mesa Institucional virtual desarrollada a través de la aplicación Zoom, reunida el 23 de diciembre de 2021, integrada por la Delegada de la Administradora Zonal Calderón; Directora Jurídica de la Administración Zonal Calderón; Delegada de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial; Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros de la Secretaría de Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial; Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Coordinador de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Calderón y Eugenio Espejo; Responsable Socio-Organizativo de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Calderón y Eugenio Espejo; Responsable legal de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Calderón y Eugenio Espejo; y, el Responsable Técnico de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Calderón y Eugenio Espejo, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico Nro. 014-UERB-AZCA-SOLT-2021, de 16 de diciembre de 2021, habilitante de la Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, ubicado en la parroquia Calderón, a favor de sus copropietarios;

- Que** mediante Memorando Nro. STHV-2023-0389-M, de 28 de diciembre de 2023, el Arquitecto José Adolfo Morales Rodríguez, Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, remite el informe técnico IT-STHV-DMPPS-2023-0201, de factibilidad de zonificación del Asentamiento Humano de Hecho Acacias de Carapungo Segunda Etapa;
- Que** mediante Oficio No. GADDMQ-PM-2022-1266-O, de 24 de marzo de 2022, emitido por Procuraduría Metropolitana, en el que consta el Informe Jurídico, el mismo que manifiesta: “Lo que prevé el régimen de regularización en el artículo 3702 del Código Municipal, es la emisión de informe técnico por parte de la Unidad Técnica Especializada en procesos de Regularización, que debe considerar la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo, entre otras, las consideraciones de accesibilidad que debe tener el predio donde se encuentre el AHHC. Este informe, que contendría los argumentos técnicos que establecen la accesibilidad de los AHHC, es el que sustentaría la factibilidad respecto al acceso de los predios que se encuentran bajo el régimen jurídico de regularización de AHHC. (...) En este contexto, y conforme con lo establecido por la disposición transitoria décimo cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No.001-2021 (que aprobó la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito), me permito sugerir que la Unidad Especial Regula Tu Barrio podrá realizar la coordinación respectiva con las Administraciones Zonales para efectuar el análisis y determinar la pertinencia de que los accesos viales para los AHHC se incorporen en los planes viales a ser aprobados por el Concejo Metropolitano”;
- Que** mediante informe No. DMDU-URR-2023-03, de 05 de enero de 2023, la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, emite el informe técnico para la aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 042-2022, en los asentamientos humanos de hecho y consolidados del Distrito Metropolitano de Quito, señalando en su parte pertinente: “(...) Es decir, los asentamientos humanos de hecho y consolidados no se consideran un proyecto de habilitación de suelo, debido a que ya tienen la dotación de servicio, por lo que no se puede aplicar el artículo 1291 del Código Municipal, que se refiere únicamente a “... nuevo proyecto vial, de habilitación del suelo y/o edificación, incluidos aquellos realizados bajo régimen de propiedad horizontal...”, en caso de que no tenga la dotación de servicios se deberá considerar lo descrito en el Art. 466.1 del COOTAD”;

Que mediante Informe de Comisión No. IC-ORD-COT-2023-011, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el 07 de agosto de 2023, emitió dictamen favorable para primer debate, para conocimiento del proyecto de ordenanza en favor del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa ante el Concejo Metropolitano de Quito; y,

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, expide la siguiente:

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN
DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS
SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO “LAS ACACIAS DE
CARAPUNGO” SEGUNDA ETAPA.**

Artículo 1.- Objeto. – La presente ordenanza tiene por objeto declarar al asentamiento humano de interés social; y, reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio número 412834, sus vías, pasajes, avenida, transferencia de área de quebrada rellena municipal, área municipal, transferencia de área verde y mantener el aprovechamiento urbanístico, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, ubicado en la parroquia Calderón, del Distrito Metropolitano de Quito, a favor de sus copropietarios.

Artículo 2.- De los planos y documentos presentados. - El plano 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 Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, ubicado en la parroquia Calderón.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, ubicado en la parroquia Calderón, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidos en el Plano y en este instrumento; por tanto, solo podrán ser fraccionados o divididos, siempre y cuando lo permita el aprovechamiento urbanístico.

Artículo 3.- Especificaciones técnicas. –

| | | | |
|---|------------------|-----|---------|
| N.º de Predio: | 412834 | | |
| Clave Catastral: | 1361311022 | | |
| Área útil de Lotes | 22.611,00 | m². | 65,52% |
| Área de quebrada rellena municipal: | 669,60 | m². | 1,94% |
| Áreas municipales: | 108,42 | m2. | 0,31 % |
| Área de vías y pasajes: | 10.808,68 | m². | 31,32 % |
| Área verde: | 313,58 | m2. | 0,91 % |
| Área bruta del Terreno (Área Total): | 34.511,28 | m2. | 100,00% |

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 68 signados del uno (1) al sesenta y ocho (68), cuyo detalle es el que consta en el plano aprobado que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 412834, es la que consta en la Cédula Catastral en unipropiedad No. 23500 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 18 de febrero de 2025, inscrita en el Registro de la Propiedad el 27 de febrero de 2025.

El área de vías conforme lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD), en su artículo 424, mediante la aprobación de la presente ordenanza es entregada al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de forma gratuita.

Artículo 4.- Aprovechamiento Urbanístico. – El aprovechamiento urbanístico del predio 412834 es:

| | | |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Código de Edificabilidad: | D26 (D203-80) | A120 (PQ) |
| Lote mínimo: | 200m² | N/A |
| Forma de Ocupación del Suelo | (D) Sobre línea de fábrica | N/A |
| Uso del Suelo General: | (R) Residencial | (PE) Protección Ecológica |

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Clasificación del Suelo: | (SU) Suelo Urbano | (SU) Suelo Urbano |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|

Los lotes fraccionados mantendrán su aprovechamiento urbanístico en D26 (D203-80), Forma de Ocupación: (D) Sobre línea de fábrica; Lote Mínimo: 200,00 m²; Número de Pisos: 2; COS planta baja 3%; COS total 80%; Uso de Suelo General: (R) Residencial.

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

Artículo 5.- 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 el aprovechamiento urbanístico vigente, los lotes: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 49, 55, 56, 60 y 66.

Artículo 6.- Área verde.- Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, parroquia Calderón, conforme a la normativa vigente se les exonera el quince por ciento (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 contribución de áreas verdes, un área total de 313,58 m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

| | | LINDERO | EN PARTE | TOTAL | SUPERFICIE (m2) |
|------------|--------|----------------------------|--------------------------|---------|-----------------|
| ÁREA VERDE | Norte: | LOTE 7 LOTE 8 LOTE 9 | 4,64 m 7,79m 8,67m | 21,10 m | 313,58 |
| | Sur: | CALLE Oe4E | -- | 21,10 m | |
| | Este: | CALLE N17 | -- | 14,82 m | |
| | Oeste: | LOTE 10 | -- | 14,91 m | |
| | | | | | |

Artículo 7.- Áreas Municipales. - Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, parroquia Calderón, de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como áreas municipales, un área total de 108,42 m², de conformidad al siguiente detalle:

| DESCRIPCIÓN | LINDERO | | EN PARTE | TOTAL | SUPERFICIE (m2) |
|------------------|---------|--|----------|---------|-----------------|
| ÁREA MUNICIPAL 1 | Norte | INTERSECCIÓN ENTRE QUEBRADA MORILLO Y CALLE N17D | -- | 0,00 m | 3,85 |
| | Sur | INTERSECCIÓN ENTRE QUEBRADA MORILLO Y CALLE N17D | -- | 0,00 m | |
| | Este | CALLE N17D | -- | 5,84 m | |
| | Oeste | QUEBRADA MORILLO | -- | 5,46 m | |
| | | | | | |
| DESCRIPCIÓN | LINDERO | | EN PARTE | TOTAL | SUPERFICIE (m2) |
| ÁREA MUNICIPAL 2 | Norte | INTERSECCIÓN ENTRE QUEBRADA MORILLO Y CALLE N17D | -- | 0,00 m | 21,19 |
| | Sur | INTERSECCIÓN ENTRE QUEBRADA MORILLO Y CALLE N17D | -- | 0,00 m | |
| | Este | CALLE N17D | -- | 15,08 m | |
| | Oeste | QUEBRADA MORILLO | -- | 15,92 m | |

| DESCRIPCIÓN | LINDERO | | EN PARTE | TOTAL | SUPERFICIE (m2) |
|------------------|---------|--|----------|---------|-----------------|
| ÁREA MUNICIPAL 3 | Norte | CALLE Oe4E | 4,54 m | 14,02 m | 83,38 |
| | | | 9,48 m | | |
| | Sur | QUEBRADA MORILLO | -- | 20,57 m | |
| | Este | CALLE N17C | 1,91 m | 11,97 m | |
| | | | 10,06 m | | |
| | Oeste | INTERSECCIÓN ENTRE QUEBRADA MORILLO Y CALLE Oe4E | -- | 0,00 m | |

Artículo 8.- Área de quebrada rellena municipal. - Dentro del proceso de regularización, en el predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, parroquia Calderón, se identificaron las siguientes áreas de quebrada rellena municipales:

| ÁREA DE QUEBRADA RELLENA MUNICIPAL | | | | | |
|--------------------------------------|---------|--|----------|---------|-----------------|
| DESCRIPCIÓN | LINDERO | | EN PARTE | TOTAL | SUPERFICIE (m2) |
| ÁREA DE QUEBRADA RELLENA MUNICIPAL 1 | Norte | CALLE DE LOS CEIBOS LOTE 46 | 12,87 m | 47,84 m | 594,10 |
| | | | 34,97 m | | |
| | Sur | LOTE 46 | -- | 53,12 m | |
| | Este | LOTE 46 | -- | 19,19 m | |
| | Oeste | INTERSECCIÓN ENTRE CALLE DE LOS CEIBOS Y LOTE 46 | -- | 0,00 m | |

| DESCRIPCIÓN | LINDERO | | EN PARTE | TOTAL | SUPERFICIE (m2) |
|--------------------------------------|--------------------------------------|---|----------|---------|-----------------|
| ÁREA DE QUEBRADA RELLENA MUNICIPAL 2 | Norte | LOTE 58 | -- | 2,68 m | 1,06 |
| | Sur | PROPIEDAD PARTICULAR | -- | 2,32 m | |
| | Este | ÁREA DE QUEBRADA RELLENA MUNICIPAL 3 | -- | 1,11 m | |
| | Oeste | INTERSECCIÓN ENTRE LOTE 58 Y PROPIEDAD PARTICULAR | -- | 0,00 m | |
| | | | | | |
| DESCRIPCIÓN | LINDERO | | EN PARTE | TOTAL | SUPERFICIE (m2) |
| ÁREA DE QUEBRADA RELLENA MUNICIPAL 3 | Norte | LOTE 57 | -- | 20,50 m | 66,05 |
| | Sur | PROPIEDAD PARTICULAR LOTE 57 | 6,19m | 19,95 m | |
| | | PROPIEDAD PARTICULAR | 9,26 m | | |
| | | PROPIEDAD PARTICULAR | 4,50 m | | |
| | Este | PASAJE N16 | -- | 3,55 m | |
| Oeste | ÁREA DE QUEBRADA RELLENA MUNICIPAL 2 | -- | 1,11 m | | |
| | | | | | |
| DESCRIPCIÓN | LINDERO | | EN PARTE | TOTAL | SUPERFICIE (m2) |
| ÁREA DE QUEBRADA RELLENA MUNICIPAL 4 | Norte | LOTE 61 | -- | 12,11 m | 8,39 |
| | Sur | PROPIEDAD PARTICULAR | -- | 11,64 m | |
| | Este | INTERSECCIÓN ENTRE LOTE 61 Y PROPIEDAD PARTICULAR | -- | 0,00 m | |
| | Oeste | PASAJE N16 | -- | 1,24 m | |

De conformidad con la letra e) del Artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD), *“Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes son bienes de uso público.”*

Con la inscripción de la presente Ordenanza Metropolitana se perfecciona la titularidad de las áreas de quebrada rellena municipal a favor del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 9.- Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, parroquia Calderón, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-0044-EAH-AT-DMGR-2021 de 02 de diciembre de 2021, ratificado mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSCGR-DMGR-2024-0091-OF, de 17 de septiembre de 2024, referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando:

“6.1 Nivel de riesgo para la regularización de tierra: Movimientos en masa: el AHHYC “Acacias de Carapungo 2 Etapa” presenta frente a deslizamientos un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes”

La aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, parroquia Calderón, se realiza en exclusiva consideración 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 exclusiva de los técnicos que lo suscriben.

Artículo 10.- De las vías. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, parroquia Calderón, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de veinte y siete (27) años de existencia, con una consolidación actual de setenta y nueve punto cuarenta y uno por ciento (79,41%), de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras civiles y de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se regularizan las vías, pasajes y avenida con los siguientes anchos:

| | |
|---------------|--------------------------|
| Calle N16H | 8,73m - 9,56m variable |
| Calle N17 | 7,88m – 8,34m variable |
| Calle N17C | 8,00 m |
| Calle N17D | 8,00 m |
| Calle Oe4E | 7,94m – 8,13m variable |
| Pasaje N16 | 7,25m – 8,55m variable |
| Pasaje Oe4F | 6,00m |
| Pasaje N16C | 5,00m |
| Avenida Doral | 30,52m – 30,78m variable |

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:

| | |
|-------------------|--------|
| Calzada: | 50,73% |
| Aceras: | 17,70% |
| Bordillos: | 26,97% |
| Agua Potable: | 33% |
| Alcantarillado: | 40% |
| Energía Eléctrica | 27% |

Artículo 12.- Del plazo de ejecución de las obras. - Para la ejecución de las obras civiles y de infraestructura podrán ser realizadas, bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión.

Para el cumplimiento de las obras de infraestructura (Energía Eléctrica, Agua Potable, Alcantarillado) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, parroquia Calderón, por medio de sus copropietarios deberán efectuar la debida notificación de la inscripción de la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad; a las empresas encargadas de la dotación de servicios públicos, quienes a su vez realizarán la planificación de los estudios, diseños y ejecución de las obras de infraestructura para la dotación de estos servicios en el plazo de tres (3) años a partir de dicha notificación.

Para la ejecución de las obras civiles (Calzadas, Aceras y Bordillos) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio

“Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, parroquia Calderón, el plazo será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble regularizado, plazo que se contará a partir de la fecha de notificación de terminación de las obras de infraestructura por parte de la Administración Zonal.

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 Calderón 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.

Artículo 14.- Del bloqueo de predios. - Los lotes producto del presente fraccionamiento quedarán bloqueados para realizar transferencias de dominio hasta el inicio del proceso Post ordenanza, gravamen que registrará a partir de la sanción e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.

Artículo 15.- De la multa por retraso en ejecución de obras. - Los titulares de los predios individuales tendrán la obligación de ejecutar las obras que le correspondan, conforme el cronograma valorado de acuerdo a la ordenanza aprobada.

El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales, implicará el establecimiento de la multa correspondiente al uno por ciento (1%) del monto de las obras faltantes, según el cronograma valorado de la ejecución de obras. Estos valores serán cobrados vía coactiva.

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 Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, parroquia Calderón, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante el Notario Público e inscribir la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

La presente ordenanza debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, constituye título de dominio del área verde a favor del Municipio;

así mismo, el área de afectación vial en la que se encuentra incluida el área de afectación por red de alta tensión del macrolote será transferida a título gratuito a favor del Municipio, de acuerdo a la normativa.

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 sin ninguna otra solemnidad 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 produjeren 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 y de infraestructura, serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente, a petición de parte o de oficio debidamente motivado.

La Administración Zonal Calderón, deberá notificar a los copropietarios del asentamiento con seis (6) meses de antelación a fenecer el plazo establecido.

Dichas solicitudes para ser evaluadas, deberán ser presentadas con al menos tres (3) meses de anticipación al vencimiento del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas.

Disposiciones Generales

Primera. - Todos los informes que como anexos se adjuntan al proyecto de regularización son documentos integrantes de esta Ordenanza.

Segunda. - De acuerdo al informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-0044-EAH-AT-DMGR-2021, de 02 de diciembre de 2021, ratificado mediante memorando

Nro. GADDMQ-SGSCGR-DMGR-2024-0091-OF, de 17 de septiembre de 2024, el asentamiento debe cumplir las siguientes disposiciones:

- Posterior a la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, por parte del MDMQ o por gestión propia del asentamiento deben realizarse las obras públicas tales como alcantarillado, bordillos y adoquinado como medida de mitigación para los procesos de erosión superficial.
- Los propietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, no deben construir más viviendas en el macrolote 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 Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT).

La Unidad Especial “Regula tu Barrio” deberá comunicar a la comunidad del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, lo descrito en el 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. - La Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, una vez sellados los planos del fraccionamiento aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito, remitirá una copia certificada a las administraciones zonales y a las instancias dotadoras de servicio básicos.

Cuarta.- Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, parroquia Calderón, una vez inscrita la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad, solicitarán en debida forma a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) y la Empresa Eléctrica Quito (EEQ), para que en

el ejercicio de sus atribuciones y planificación procedan a realizar los estudios, diseños y ejecución de las obras de infraestructura para la dotación de agua potable, alcantarillado, hidrantes y energía eléctrica.

Quinta. - La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) y la Empresa Eléctrica Quito (EEQ), una vez culminen con la ejecución de las obras de infraestructura en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, parroquia Calderón, notificarán a los copropietarios del asentamiento humano y a la Administración Zonal Calderón con el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura que son de su competencia.

Sexta. - La Administración Zonal Calderón, una vez que tenga el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura por parte de las empresas públicas dotadoras del servicio básicos, informará en debida y legal forma del inicio del plazo de ejecución de obras civiles a los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, parroquia Calderón.

Séptima. - El plazo establecido para la ejecución de obras es de responsabilidad del asentamiento humano de hecho y consolidado solo empezará a correr una vez concluidas las obras de infraestructura que son responsabilidad de las entidades públicas competentes, y que estas notifiquen a la Administración Zonal correspondiente, la que a su vez notificará a los titulares de los predios individualizados. El plazo podrá ampliarse por una sola vez por el mismo tiempo otorgado en la ordenanza de aprobación a petición de parte, siempre y cuando se encuentre en el plazo vigente de ejecución de obras.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única. - La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles procederá con la transferencia directa del área de quebrada rellena 1, 2, 3 y 4 a los propietarios de los lotes colindantes del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, parroquia Calderón, en el plazo de 6 meses, previa solicitud de los beneficiarios que lo realizarán en el

término de 30 días, una vez que obtengan su título de propiedad individual y esté inscrito en el Registro de la Propiedad.

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

Dada, en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, en el teatro Capitol, a los dos días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.

Firmado digitalmente por
LIBIA FERNANDA RIVAS
ORDONEZ
Fecha: 2025.09.02 17:40:06
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, correspondientes a la sesión: No. 033 ordinaria de 21 de noviembre de 2023 (primer debate); y, No. 154 ordinaria de 2 de septiembre de 2025 (segundo debate).

Firmado digitalmente por LIBIA
FERNANDA RIVAS ORDONEZ
Fecha: 2025.09.02 17:40:23 -05'00'

LIBIA FERNANDA

RIVAS ORDONEZ

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 2 de septiembre de 2025.

EJECÚTESE:



Firmado electrónicamente por:
CHRISTIAN PABEL
MUNOZ LOPEZ

Validar únicamente con FirmaEC

Pabel Muñoz López

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 2 de septiembre de 2025.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 2 de septiembre de 2025.

| | |
|---------------|----------------------|
| LIBIA | Firmado digitalmente |
| FERNANDA | por LIBIA FERNANDA |
| RIVAS ORDONEZ | RIVAS ORDONEZ |
| | Fecha: 2025.09.02 |
| | 17:40:42 -05'00' |

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

**ORDENANZA No. 224-2025-AHHC****EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO****CONSIDERANDO:**

- Que** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador 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, 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** en el segundo inciso del artículo 424 del COOTAD, en lo referente a la obligatoriedad de la contribución del área verde, comunitaria y vías, establece que: “(...) *Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. (...)*”;
- 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 asentamiento s 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: “*En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. 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 Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001 - 2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, en su Disposición Final dispone: *“(...) La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente. (...)”;*
- Que** la Ordenanza Metropolitana No. 044 - 2022, sancionada el 02 de noviembre de 2022, en su Disposición General Cuarta establece: *“(...) Los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados previo la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, seguirán los procedimientos establecidos para su aprobación, en el momento que hayan cumplido los requisitos para ser admitidos a trámite.”;*
- Que** el Libro IV.1, Del Uso de Suelo, Parágrafo VI, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece proceso para la regularización y titularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados antes de la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito;

- Que** los artículos 2531.1 y 2531.2 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece el proceso para la regularización y titularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados antes de la vigencia del plan de uso y gestión del suelo del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que** el artículo 2531.11 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito señala: *“Proceso de habilitación del Suelo. – Consiste en la aprobación del fraccionamiento; la generación de lotes individuales; la contribución de área verde; y la trama vial de conformidad con la realidad del asentamiento humano. De ser el caso, la habilitación incluirá el cambio de zonificación, el uso y ocupación del suelo. En los casos que el nivel de fraccionamiento del asentamiento no permita cumplir con el lote mínimo del aprovechamiento urbanístico, se podrá aprobar los lotes con áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas y deberá observar las afectaciones al predio”;*
- Que** el artículo 2531.12 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 2531.14 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece: *“(...) Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cumplan con las condiciones establecidas en el presente cuerpo normativo no serán gravados con hipotecas. Sin embargo, para la consecución de las obras previstas en la ordenanza de regularización se pondrán implementar mecanismos de autogestión, cogestión y/o cobro por Contribución Especial de Mejoras.”;*
- Que** el artículo 2531.15, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, garantiza que el Concejo Metropolitano aprobará la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado, en la misma Ordenanza de regularización;

Que el artículo 2531.20, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece: “(...) Los titulares de los predios individuales tendrán la obligación de ejecutar las obras que les correspondan, conforme el cronograma valorado de acuerdo a la ordenanza aprobada.”

El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales, implicará el establecimiento de la multa correspondiente al 1% del monto de las obras faltantes, según el cronograma valorado de la ejecución de obras. Estos valores serán cobrados vía coactiva. (...);

Que el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010, 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 la planificación y el ordenamiento de la ciudad;

Que mediante Resolución número C 039 -2021 de 02 de junio de 2021, se aprobó el plan anual de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados para el período fiscal 2021, identificados por parte de las entidades municipales competentes, y sujetos a ser tratados en el proceso especial de regularización integral;

Que mediante oficio No. EPMAPS-GT-0122-2021, de 12 de febrero de 2021, suscrito 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.”;

Que la Mesa Institucional, reunida el 25 de noviembre del 2021, integrada por: Arq. Edison Cuaical Cevallos, Delegado de la Administradora Zonal La Delicia; Abg. Santiago Rodríguez Paredes, Delegado y Director de Asesoría Jurídica Administración Zonal La Delicia; Ing. César Bonilla, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros de la Secretaría de Territorio, Ing. Luis Albán, Delegado de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, Arq. Cristina Paredes Armijos, Delegada de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Abg. Lucía Jurado Orna, Coordinadora de la Unidad Desconcentrada “Regula Tu Barrio” La Delicia y Eugenio Espejo; Abg. Fernanda Durán García, Responsable Socio-Organizativo; Abg. Darwin Aguilar, Responsable Legal; Arq. Yessica Burbano Puebla, Responsable Técnico de la Unidad Desconcentrada “Regula tu Barrio” – La Delicia y Eugenio Espejo, aprobaron el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico (SOLT) No. 007- UERB-AZLD-SOLT-2021, de 25 de octubre de 2021, habilitante para el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Morales de la Mena del Hierro”, a favor de sus copropietarios;

Que mediante Oficio No. GADDMQ-PM-2022-1266-O, de 24 de marzo de 2022, emitido por Procuraduría Metropolitana, en el que consta el Informe Jurídico, el mismo que manifiesta: *“Lo que prevé el régimen de regularización en el artículo 3702 del Código Municipal, es la emisión de informe técnico por parte de la Unidad Técnica Especializada en procesos de Regularización, que debe considerar la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo, entre otras, las consideraciones de accesibilidad que debe tener el predio donde se encuentre el AHHC. Este informe, que contendría los argumentos técnicos que establecen la accesibilidad de los AHHC, es el que sustentaría la factibilidad respecto al acceso de los predios que se encuentran bajo el régimen jurídico de regularización de AHHC. (...) En este contexto, y conforme con lo establecido por la disposición transitoria décimo cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No.001-2021 (que aprobó la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito), me permito sugerir que la Unidad Especial Regula Tu Barrio podrá realizar la coordinación respectiva con las Administraciones Zonales para efectuar el análisis y determinar la pertinencia de que los accesos viales para los AHHC se incorporen en los planes viales a ser aprobados por el Concejo Metropolitano”;*

Que mediante informe No. DMDU-URR-2023-03, de 05 de enero de 2023, la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emite el informe técnico para la aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 042-2022, en los asentamientos humanos de hecho y consolidados del Distrito Metropolitano de Quito, señalando en su parte pertinente:

“(...) Es decir, los asentamientos humanos de hecho y consolidados no se consideran un proyecto de habilitación de suelo, debido a que ya tienen la dotación de servicio, por lo que no se puede aplicar el artículo 1291 del Código Municipal, que se refiere únicamente a “... nuevo proyecto vial, de habilitación del suelo y/o edificación, incluidos aquellos realizados bajo régimen de propiedad horizontal...”, en caso de que no tenga la dotación de servicios se deberá considerar lo descrito en el Art. 466.1 del COOTAD”;

Que mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1542-OF de 25 de agosto de 2023, emitido por la Mgs. Jessica Patricia Carrillo Chimbo, Directora Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, en el cual se ratifica en lo manifestado en el informe técnico Nro. I-0030-EAH-AT-DMGR-2021, 06 de septiembre de 2021, principalmente en lo que corresponde a la calificación de riesgo, así como en las recomendaciones emitidas para dar continuidad al proceso de regularización, que establece: en el numeral 6.1 referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando:

“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 “Morales de la Mena del Hierro” presenta frente a deslizamientos un Riesgo Bajo Mitigable para los lotes 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 14; Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 1, 10, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 24 y Riesgo Alto Mitigable para los lotes 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27.”;*

Que mediante oficio Nro. GADDMQ-SA-2023-1368-O de 30 de agosto de 2023, suscrito por el Ing. Santiago Fernando Manosalvas Gallardo, Secretario Metropolitano de Ambiente, remite el Informe Técnico No. SA-DPN-2023-060, que señala: *“(...) El*

Asentamiento de Hecho Morales De La Mena Del Hierro Alto con Nro. de predio 3551173, NO INTERSECA con el AIER Pichincha Atacazo de acuerdo a los límites que se encuentran en la Ordenanza APA-002-2023. (...)";

- Que** mediante oficio Nro. STHV-2023-1140-O de 05 de septiembre de 2023, suscrito por el Arq. José Adolfo Morales Rodríguez, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, remite el informe técnico No. IT-STHV-DMPPS-2023-0149, de 04 de septiembre de 2023, referente a la factibilidad de cambio de normativa urbanística del asentamiento humano de hecho denominado Barrio “La Mena (5 etapas)”;
- Que** mediante oficio Nro. EPMMOP-GOM-2024-1242-O de 27 de octubre de 2024, suscrito por el Mgs. Ismael Santiago Campoverde Borja, Gerente de Operaciones de la Movilidad de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, remite plano digital actualizado que corresponde a la designación de nomenclatura vial, referente al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio “Morales de la Mena del Hierro”;
- Que** mediante oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2023-3327-O, de 15 de noviembre de 2023, suscrito por el Dr. Cristina Chimbo Muriel, Administrador Zonal (e) La Delicia, que remite el Informe Técnico Nro. 172-UTYV-RV-23, de 01 de noviembre de 2023, que contiene el trazado vial del sector donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio “Morales de la Mena del Hierro”;
- Que** mediante alcance al Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico No. 007A-UERB-AZLD-SOLT-2021 de 11 de noviembre de 2024, suscrito por la Arq. Nancy Gabriela Armas Portilla, Responsable Técnica de la Coordinación Desconcentrada de Gestión de la Unidad Especial Regula tu Barrio La Delicia y Eugenio Espejo, se procedió a la actualización de informes técnicos, por lo que se rectifican datos técnicos determinados en el cuadro general de áreas;
- Que,** Mediante Informe de Comisión No. IC-O-COT-2025-010, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el 5 de febrero de 2025, emitió dictamen favorable para primer debate, para conocimiento del proyecto de Ordenanza del asentamiento

humano de hecho y consolidado denominado Barrio “Morales de la Mena del Hierro”, ante el Concejo Metropolitano de Quito; y,

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BARRIO “MORALES DE LA MENA DEL HIERRO”.

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto declarar al asentamiento humano de interés social; y, reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio No. 3551173, sus pasajes, escalinata y su aprovechamiento urbanístico, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Morales de la Mena del Hierro”, ubicado en la parroquia El Condado, del Distrito Metropolitano de Quito, a favor de sus copropietarios.

Artículo 2.- De los planos y documentos presentados. - El plano 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 Barrio “Morales de la Mena del Hierro”, ubicado en la parroquia El Condado.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Morales de la Mena del Hierro”, 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, solo podrán ser fraccionados o divididos, siempre y cuando lo permita el aprovechamiento urbanístico.

Artículo 3.- Especificaciones técnicas. -

| | | | |
|---------------------------|------------|-----|--------|
| N.º de Predio: | 3551173 | | |
| Clave Catastral: | 4290104002 | | |
| Área útil de Lotes | 7.913,36 | m². | 79,09% |

| | | | |
|---|------------------|-----|----------------|
| Área de afectación vial en lotes: | 76,45 | m². | 0,76% |
| Área de escalinata y pasajes: | 2016,11 | m². | 20,15% |
| Área bruta del Terreno (Área Total): | 10.005,92 | m². | 100,00% |

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 27 signados del uno (1) al veinte y siete (27), cuyo detalle es el que consta en el plano aprobado que forma parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 3551173, es la que consta la Cédula Catastral en Unipropiedad Nro. 8065 de 03 de junio de 2019, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 01 de diciembre del 2019.

Artículo 4.- Aprovechamiento urbanístico de los lotes. – El aprovechamiento urbanístico del predio No. 3551173 es:

| APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS): | |
|--|--|
| Código Edificabilidad: | D24 (D202-80) |
| Lote mínimo: | 200 m² |
| Forma de Ocupación del Suelo: | (D) Sobre línea de Fábrica |
| Uso Suelo específico: | (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad tipo 2 |
| Clasificación del Suelo: | (SU) Suelo Urbano |

Los lotes equiparán su aprovechamiento urbanístico a: Código Edificabilidad: D24(D202-80), forma de ocupación del suelo: (D) Sobre Línea de Fabrica, Lote mínimo: 200 m², Número de pisos 2, COS planta baja: 80%, COS total: 160%, Uso suelo específico: (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad tipo 2.

Los lotes fraccionados mantendrán su clasificación de uso de suelo, esto es, (SU) Suelo Urbano.

Artículo 5.- 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 su aprovechamiento urbanístico, los lotes: 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15.

Artículo 6.- 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 Barrio “Morales de la Mena del Hierro”, ubicado en la parroquia El Condado, conforme a la normativa vigente se les exonera el quince por ciento (15%), como contribución del área verde, por ser considerado como un asentamiento declarado de interés social.

Artículo 7.- Calificación de Riesgos. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Morales de la Mena del Hierro”, parroquia El Condado, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-0030-EAH-AT-DMGR-2021 de 06 de septiembre de 2021, ratificado mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1542-OF de 25 de agosto de 2023, en el cual, califica en el numeral 6.1 al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando:

“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 “Morales de la Mena del Hierro” presenta frente a deslizamientos un Riesgo Bajo Mitigable para los lotes 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 14; Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 1, 10, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 24 y Riesgo Alto Mitigable para los lotes 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27.”;*

La aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Morales de la Mena del Hierro”, parroquia El Condado, se realiza en exclusiva consideración 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 exclusiva de los técnicos que lo suscriben.

La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos, 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 8.- De la escalinata y pasajes. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Morales de la Mena del Hierro”, parroquia El Condado, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de veinticinco (26) años de existencia, con ochenta y cinco punto dieciocho por ciento (85.18%) 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 escalinata y los pasajes con los siguientes anchos:

| | |
|-----------------|----------------------------|
| PASAJE N71B | 6.00 m |
| PASAJE Oe11E | 3.11 m - 3.15 m (variable) |
| PASAJE Oe12 | 6.00 m |
| PASAJE Oe12A | 6.00 m |
| PASAJE Oe12B | 6.00 m – 6.01m (variable) |
| ESCALINATA N71B | 6.16m – 6.17m (variable) |

Artículo 9.- 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 | 100% |
|----------|------|

| | |
|------------|------|
| Escalinata | 100% |
|------------|------|

Artículo 10.- Del plazo de ejecución de las obras.- Para la ejecución de las obras civiles, podrán ser realizadas, bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión.

Para la ejecución de las obras civiles (Calzadas y Escalinata) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Morales de la Mena del Hierro”, parroquia El Condado, el plazo será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble regularizado, plazo que se contará a partir de la inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.

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

Artículo 11.- 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 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.

Artículo 12.- Del bloqueo de predios. - Los lotes producto del presente fraccionamiento quedarán bloqueados para realizar transferencias de dominio hasta el inicio del proceso Post ordenanza, gravamen que registrará a partir de la sanción e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.

Artículo 13.- De la multa por retraso en ejecución de obras. - Los titulares de los predios individuales tendrán la obligación de ejecutar las obras que le correspondan, conforme el cronograma valorado de acuerdo a la ordenanza aprobada.

El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales, implicará el establecimiento de la multa correspondiente al uno por ciento (1%) del monto de las obras faltantes, según el cronograma valorado de la ejecución de obras. Estos valores serán cobrados vía coactiva.

Artículo 14.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Morales de la Mena del Hierro”, parroquia El Condado, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante el Notario Público e inscribir la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

Artículo 15.- 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 sin ninguna otra solemnidad 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 16.- Solicitudes de ampliación de plazo. - Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles, serán resueltas por la Administración Zonal La Delicia, a petición de parte o de oficio debidamente motivado.

La Administración Zonal La Delicia, deberá notificar a los copropietarios del asentamiento con seis (6) meses de antelación a fenecer el plazo establecido.

Dichas solicitudes para ser evaluadas, deberán ser presentadas con al menos tres (3) meses de anticipación al vencimiento del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas.

Disposiciones Generales

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

Segunda. - De acuerdo al Informe emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos Nro. I-0030-EAH-AT-DMGR-2021 de 06 de septiembre de 2021, ratificado mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1542-OF, de 25 de agosto de 2023, el asentamiento humano deberá cumplir las siguientes disposiciones:

- Se dispone que, los propietarios/ de los lotes del asentamiento humano denominado “Morales de la Mena del Hierro” 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 de los lotes 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, al tener cortes del terreno o al generarlos para la implementación de estructuras realicen las obras de mitigación adecuadas (muros de protección o estabilización) para reducir el riesgo ante deslizamientos.
- Se dispone que, posterior a la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Morales de la Mena del Hierro”, por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se deben realizar las obras públicas tales como alcantarillado, bordillos y adoquinado como medida de mitigación para los procesos de erosión superficial.

Se dispone que, los propietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “ Morales de la Mena del Hierro”, no construyan más viviendas en el macrolote 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 Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT). **Tercera.** - La Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, una vez sellados los planos del fraccionamiento aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito, remitirá una copia certificada a la Administración Zonal y a las instancias dotadoras de servicios básicos.

Cuarta. - Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Morales de la Mena del Hierro”, parroquia El Condado, una vez inscrita la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad, solicitarán en

debida forma a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS), para que en el ejercicio de sus atribuciones y planificación procedan a realizar los estudios y dotación de hidrantes.

Disposición Final. - Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Municipal y la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

Dada, en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, en el teatro Capitol, a los dos días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.

LIBIA FERNANDA
RIVAS ORDONEZ

Firmado digitalmente por
LIBIA FERNANDA RIVAS
ORDONEZ
Fecha: 2025.09.02 17:37:54
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, correspondientes a la sesión: No. 127 ordinaria de 29 de abril de 2025 (primer debate); y, No. 154 ordinaria de 2 de septiembre de 2025 (segundo debate).

LIBIA FERNANDA
RIVAS ORDONEZ

Firmado digitalmente por
LIBIA FERNANDA RIVAS
ORDONEZ
Fecha: 2025.09.02 17:38:12
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 2 de septiembre de 2025.

EJECÚTESE:



Firmado electrónicamente por:
**CHRISTIAN PABEL
MUNOZ LOPEZ**
Validar únicamente con FirmaRC

Pabel Muñoz López
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 2 de septiembre de 2025.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 2 de septiembre de 2025.

LIBIA FERNANDA RIVAS ORDONEZ
Firmado digitalmente por LIBIA
FERNANDA RIVAS ORDONEZ
Fecha: 2025.09.02 17:38:29 -05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

IM/AM

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.