

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS METROPOLITANAS:

228-2025-AHHC Concejo del Distrito Metropolitano de Quito: Reformatoria a la Ordenanza No. 0413, sancionada el 01 de agosto de 2013, que reconoció y aprobó al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio Vertientes del Sur, a favor de sus copropietarios	2
229-2025-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 Ana María Almeida.....	12
230-2025-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 Santo Domingo de Conocoto Sector Flores.....	29



ORDENANZA No. 228-2025-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 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** el artículo 417 del COOTAD, sobre los Bienes de uso público establece que son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. “(...)” Constituyen bienes de uso público: e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes;
- 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 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** 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 3906, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece la enajenación directa y beneficiario del remate, *"La adjudicación de una faja de terreno solamente se podrá hacer en favor de uno o varios de los propietarios colindantes a la misma. La inobservancia de esta norma determinará la nulidad de la adjudicación."*;
- 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 C128-2021 de 30 de diciembre 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 la Dirección Metropolitana de Catastro remite el Informe Técnico No. 016-GC-AHH-2017, de fecha 19 de septiembre de 2017, suscrito por el Ing. Erwin Arroba, Coordinador Gestión Especial Catastral, que contiene los números de predios individuales del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO “VERTIENTES DEL SUR” donde indica lo siguiente:

“la Unidad de Gestión Catastral Asentamientos Humanos de Hecho procedió a verificar lo dispuesto en la Ordenanza, planos escrituras del predio global, certificado de hipotecas y gravámenes, pago del impuesto predial actualizado, solicitar AIVA y, asignar Claves catastrales a 37 lotes, 2 Áreas Verdes los mismos que se han incorporado al Catastro Inmobiliario de Quito.

Por lo expuesto se informa que el 18 de septiembre de 2017 se han registrado en el catastro inmobiliario de Quito 39 lotes, incluyendo 2 áreas verdes, mencionando que no se ingresan 2 lotes (lotes No. 26 y 29) (...);

Que la Unidad Regula tu Barrio emite el Informe técnico No. IT- CQE- UERB-2024-037, de fecha 22 de julio de 2024, suscrito por el Arq. Alfonso Bolívar, Coordinador UERB Quitumbe –Eloy Alfaro, el cual concluye lo siguiente:

- *“Después del análisis técnico y de haber realizado la inspección In Situ, se informa que se procedió a la inspección en campo, para la toma de puntos GPS, se pudo evidenciar que los Lotes 26 y 29, se encuentran consolidados y que físicamente no se puede observar algún tipo de accidente geográfico, debido a que el mismo se encuentra relleno.*
- *Los puntos tomados en campo, en comparación con el plano aprobado se encuentra ligeramente desplazados, Respecto del lote 29 con 0.28m. Así mismo, los puntos tomados en campo, en comparación con el plano aprobado, respecto del lote 26, la forma en la esquina del lote no corresponde a la forma aprobada del plano, y se encuentra ligeramente desplazado con 0.40m (...);*

Que la Dirección Metropolitana de Catastro remite el oficio No. GADDMQ-SHOT-DMC-2024-1743-O, de fecha 30 de agosto de 2024, que contiene el informe técnico SHOT-DMC-UGCE-2024-1597, de fecha 13 de agosto de 2024, suscrito por el Ing. Geovanny Ortiz, Jefe de la Unidad de Gestión de Catastro Especial, donde concluyen lo siguiente:

- *“Se realiza la revisión del informe técnico No. IT- CQE- UERB- 2024- 037 en el cual se ratifica que las diferencias de los puntos GPS tomados en campo con las del plano aprobado en los lotes 26 y 29 están dentro de la tolerancia permitida.*
- *Los lotes 26 y 29 se encuentran sobre quebrada rellena conforme el oficio No. GADDMQSHOT-DMC-2024-0278-O e informe técnico No. SHOT- DMC-USIGC- 2024- 000154- O.”;*

Que la Dirección Metropolitana de Catastro remite el Oficio No. GADDMQ-SHOT-DMC-2024-0278-O, de fecha 28 de febrero de 2024 que contiene el informe de accidentes geográficos No. SHOT- DMC USIGC- 2024- 000154- O, de fecha 19 de febrero de 2024, del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro- Mejoras del Barrio “Vertientes del Sur”;

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 de Comisión No. IC-O-COT-2025-039, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el 22 de agosto de 2025, emitió informe para segundo debate, para conocimiento del proyecto de ordenanza ante el Concejo Metropolitano de Quito; y,

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

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA 0413, SANCIONADA EL 01 DE AGOSTO DE 2013, QUE RECONOCIÓ Y APROBÓ AL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO “VERTIENTES DEL SUR”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

Artículo 1.- Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto reformar la Ordenanza 0413, sancionada el 01 de agosto de 2013, que reconoció y aprobó al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado: COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO “VERTIENTES DEL SUR”, ubicado en la parroquia Guamaní, a favor de sus copropietarios.

Artículo 2.- En el artículo 2 “Especificaciones Técnicas”, refórmese en el cuadro de datos técnicos las filas 7 y 11 por lo siguiente:

Área útil de Lotes	22.694,98	m².
Área Municipal de Quebrada rellena:	75,38	m².

Artículo 3.- sustitúyase el artículo 5 “Lotes en relleno de quebrada”, por lo siguiente:

Artículo 5.- Los lotes 26 y 29 se catastrarán y adjudicarán de acuerdo a las dimensiones y áreas establecidas en el plano.

Artículo 4.- Agréguese a continuación del artículo 17, el siguiente artículo:

Artículo 18.- De las áreas de Quebrada Rellena (Área Municipal). - Dentro del proceso de regularización se identificaron las siguientes áreas de quebrada conforme el siguiente cuadro:

ÁREA MUNICIPAL DE QUEBRADA RELLENA 1					
Área Municipal De Quebrada Rellena 1		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
	Norte:	Calle S49B	----	17.99 m	69.10 m2
	Sur:	Lote 29	----	18.44 m en *LD	
	Este:	Área Municipal De Quebrada Rellena 2	----	1.25 m	
	Oeste:	Propiedad Particular	----	6.69 m	

*LD: Longitud Desarrollada

ÁREA MUNICIPAL DE QUEBRADA RELLENA 2					
		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE

Área Municipal De Quebrada Rellena 2	Norte:	Calle S49B	----	3.80 m	2.37 m ²
	Sur:	Lote 26	----	4.03 m	
	Este:	Intersección entre la Calle S49B y el Lote No.26	----	0.00 m	
	Oeste:	Área Municipal De Quebrada Rellena 1	----	1.25 m	

ÁREA MUNICIPAL DE QUEBRADA RELLENA 3					
Área Municipal De Quebrada Rellena 3		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
	Norte:	Calle S49B	----	7.97 m	3.91 m ²
	Sur:	Lote 26	----	8.27 m en *LD	
	Este:	Radio de curvatura entre la Calle S49B y Pasaje S/N	----	1.97 m	
	Oeste:	Intersección entre la Calle S49B y el Lote No.26	----	0.00 m	

*LD: Longitud Desarrollada

Conforme el artículo 417 del COOTAD se establece que estas áreas constituyen bienes de uso público y seguirán el proceso de enajenación directa de acuerdo a la normativa municipal y nacional vigente.

Disposición General

Única. - 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, a las instancias dotadoras de servicio básicos y Dirección de Bienes Inmuebles

Disposición Transitoria

Única - La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles iniciará el trámite de enajenación directa de las área de quebrada rellena 1,2 y 3 a los propietarios de los lotes colindantes 26 y 29 del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO “VERTIENTES DEL SUR”, parroquia Guamaní, previa solicitud de los beneficiarios una vez que obtengan su título de propiedad individual, esté inscrito en el Registro de la Propiedad y cumpla con todos los requisitos.

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

Dada, en la 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
17:23:27 -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. 142 ordinaria de 08 de julio 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 17:23:45 -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 MUÑOZ LOPEZ
Validar únicamente con FirmaSC

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 17:24:00 -05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO



ORDENANZA No. 229-2025-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 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 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, establecen 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 2531.20. 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. EPMAAPS-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. EPMAAPS-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 EPMAAPS 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. GADDMQ-STHV-DMC-UGC-2021-2039-O, de 25 de noviembre de 2021, la arquitecta Carmen del Rocío Andrade Mosquera, Jefe de la Unidad de Gestión Catastral, de la Dirección Metropolitana de Catastro, informa que: “(...) el predio que conforma el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Ana María Almeida”, fue analizado por la Comisión de Casos Especiales de 22 de noviembre de 2021, en donde se resolvió que procede con la Regularización de Área de terreno, por lo que adjunto se remite Informe Técnico STHV-DMC-UGC-2021-3228, del predio No. 5332323 con su respectiva cedula catastral para la Regularización de Áreas de terreno por encontrarse dentro del 7,5 % del Error Técnico de Medición “ETAM”.”;;

Que mediante Mesa Institucional virtual desarrollada a través de la aplicación Zoom, reunida el 03 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 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; Responsable Técnico de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Calderón y Eugenio Espejo, se aprobó el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico Nro. 011-UERB-AZCA-SOLT-2021, de 29 de noviembre 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 Ana María Almeida, ubicado en la parroquia Calderón, a favor de sus copropietarios;

Que mediante Informe de Comisión No. IC-COT-2022-004, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el 04 de febrero de 2022, 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 Ana María Almeida ante el Concejo Metropolitano de Quito;

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 Oficio No. GADDMQ-AZCA-2023-2857 -O, de 22 de agosto de 2023, el Administrador Zonal Calderón expone: “Al respecto, sírvase encontrar en adjunto el Informe de Replanteo Vial y Afectaciones del predio –No. AZC-DGT-UTV-IRV-2023-147.”;
- Que** mediante Memorando Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0094-M, de 02 de abril de 2024, el arquitecto José Adolfo Morales Rodríguez, Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, expone: “En el marco de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, esta Secretaría rectifica su pronunciamiento y da de baja los informes correspondientes emitidos para algunos asentamientos humanos de hecho y consolidados entre ellos del Comité Promejoras del Barrio Ana María Almeida; y rectifica la norma asignada conforme el siguiente detalle, número de predio: 5332323 Informe que se da de baja: IT-SHOT-DMOT-2024-0037, la rectificación del Uso de Suelo: Suelo de Reserva, edificabilidad: A5002-5(VU);
- Que** mediante Oficio No. GADDMQ-SGSCGR-2024-2804-OF, de 03 de septiembre de 2024, la magister Carolina Alejandra Andrade Quevedo, Secretaria General 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 una

vez más, en lo indicado en el Informe de Riesgos No. I-0014-EAH-AT-DMGR-2021 y el Oficio GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1367-OF:

"6.1 Nivel de riesgo para la regularización de tierra Movimientos en masa: El AHHYC "Ana María Almeida" en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes frente a deslizamientos;

Que mediante oficio No. EPMMOP-GOM-2024-1105-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 Ana María Almeida; 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 ANA MARÍA
ALMEIDA.**

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 5332323, sus vías, y 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 Ana María Almeida, 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 Ana María Almeida, ubicado en la parroquia Calderón.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio Ana María Almeida, 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:	5332323		
Clave Catastral:	1461607004		
Área útil de Lotes	6.507,56	m².	64,91%
Área verde:	874,17	m².	8,72 %
Área de vías y aceras:	2.643,63	m².	26,37 %
Área bruta del Terreno (Área Total):	10.025, 36	m².	100,00%

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 32 signados del uno (1) al treinta y dos (32), cuyo detalle es el que consta en el plano aprobado que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 5332323, es la que consta en la Cédula Catastral en unipropiedad No. 14698 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 25 de noviembre de 2021, inscrita en el Registro de la Propiedad el 8 de diciembre de 2021.

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 5332323 es:

Código de Edificabilidad:	A26 (A5002-5(VU))
Lote mínimo:	5000 m²

Forma de Ocupación del Suelo	(A) Aislada
Uso suelo específico:	(SR) Suelo de Reserva
Clasificación del Suelo:	(SR) Suelo Rural

Los lotes fraccionados mantendrán su aprovechamiento urbanístico en A26 (A5002-5(VU)), Forma de Ocupación: (A) Aislada; Lote Mínimo: 5000,00 m²; Número de Pisos: 2; COS planta baja 5%; COS total 10%; Uso de Suelo Específico: (SR) Suelo de Reserva.

Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SR) Suelo Rural-Subclasificación: Expansión Urbana.

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: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 y 32.

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 Ana María Almeida, parroquia Calderón, conforme con 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 874,17 m² del área útil de los lotes, de conformidad con el siguiente detalle:

ÁREA VERDE		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE (m2)
	Norte:	Lote 13 Lote 14 Lote 15 Lote 16 Calle E12E Timbu	10,15 m 10,00 m 10,00 m 3,97 m 11,18 m	45,30 m	874,17
	Sur:	Propiedad Particular	50,29 m	50,29 m	
	Este:	Calle E12E Timbu Lote 32	31,38 m 15,33 m	46,71 m	
	Oeste:	Calle N12C	23,08 m	23,08 m	

Artículo 7.- Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio Ana María Almeida, 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-0014-EAH-AT-DMGR-2021, de 16 de marzo de 2021, ratificado mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSCGR-2024-2804-OF, de 03 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 "Ana María Almeida" en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes frente a deslizamientos."

La aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio Ana María Almeida, 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 8.- De las vías. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio Ana María Almeida, 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 diecinueve (19) años de existencia, con una consolidación actual de cincuenta por ciento (50%), 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 con los siguientes anchos:

Calle E12F DACCA	10.00m
Calle E12E TIMBU	8.00m

Artículo 9.- De las obras a ejecutarse. - Las obras civiles y de infraestructura por ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzada:	100%
Aceras:	100%
Bordillos:	100%
Agua Potable:	90%
Alcantarillado:	100%
Energía Eléctrica	90%

Artículo 10.- 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 Ana María Almeida, 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 realizaran 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 Ana María Almeida, parroquia Calderón, el plazo será de cinco (5) años, de conformidad con el 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 11.- 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 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 con 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. - 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 Ana María Almeida, parroquia Calderón, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante el Notario Público, misma que será entregada a la Unidad Especial "Regula tu Barrio" para realizar la inscripción de 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.

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 produzcan 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. (articulado condicionado a derechos y acciones)

Artículo 16.- 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 con el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-0014-EAH-AT-DMGR-2021, de 16 de marzo de 2021, ratificado mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGSCGR-2024-2804-OF, de fecha 03 de septiembre de 2024, el asentamiento deberá cumplir las siguientes disposiciones:

- Los propietarios y/o poseionarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio Ana María Almeida, parroquia Calderón, no deben realizar excavaciones en el terreno (desbanques o movimientos de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.
- Los propietarios y/o poseionarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité pro Mejoras del Barrio Ana María Almeida, deben realizar las obras públicas tales como alcantarillado, bordillos y adoquinado como medida de mitigación para los procesos de erosión superficial.
- Los propietarios y/o poseionarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio Ana María Almeida, parroquia Calderón, no deben construir más viviendas en el macrolote evaluado, ni deben aumentar 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 Pro mejoras del Barrio Ana María Almeida, parroquia Calderón, 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 Pro mejoras del Barrio Ana María Almeida, 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 Pro mejoras del Barrio Ana María Almeida, 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 Pro mejoras del Barrio Ana María Almeida, parroquia Calderón.

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.

LIBIA FERNANDA
RIVAS ORDONEZ

Firmado digitalmente por LIBIA
FERNANDA RIVAS ORDONEZ
Fecha: 2025.09.02 17:17:10
-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. 141 ordinaria de 24 de junio de 2025 (primer debate); y, No. 154 ordinaria de 2 de septiembre de 2025 (segundo debate).

Firmado digitalmente por
LIBIA FERNANDA
RIVAS ORDONEZ
ORDONEZ
Fecha: 2025.09.02 17:17:30
-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.

Firmado digitalmente por
LIBIA FERNANDA
RIVAS ORDONEZ
ORDONEZ
Fecha: 2025.09.02 17:17:48
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

**ORDENANZA No. 230-2025-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 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 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 2531.14. 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 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 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 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 No. C 037-2019 reformada mediante Resolución No. C 062- 2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de esta Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo con los plazos señalados en la norma;
- Que** mediante oficio Nro. 655-GP de 03 de agosto de 2018, el Gerente de Planificación de la EPMMOP, remite el plano enviado mediante oficio Nro. 0493-GP 005351 de 28 de octubre de 2016., que corresponde a la designación de nomenclatura vial del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Santo Domingo de Conocoto sector Flores”;
- Que** mediante oficio Nro. SGSG-DMGR-2018-877 de 14 de septiembre de 2018, el Director Metropolitano de Riesgos, remite el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos Nro. 265-AT-DMGR-2018, realizada al AHHYC “Santo Domingo de Conocoto Sector Flores”, que determina: **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “Santo Domingo de Conocoto Sector Flores” en general presenta un Riesgo Moderado frente a procesos de deslizamientos;
- Que** mediante Resolución Nro. 470-2018 de 30 de octubre de 2018, que contiene el detalle de la regularización de áreas, del predio 339246, en el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Santo Domingo de Conocoto sector Flores”;

Que la Mesa Institucional de 30 de octubre de 2018, aprobó el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico Nro. 07-UERB-OC-SOLT-2018, de 30 de octubre del 2018, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado: “Santo Domingo de Conocoto Sector Flores”, a favor de sus copropietarios;

Que mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2020-1336-OF de 31 de julio de 2020, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC en general presenta un Riesgo Moderado frente a procesos de deslizamientos, aclarando que dicho nivel de riesgo descrito es mitigable; en tal virtud y con las observaciones realizadas, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos indica que el AHHC “Santo Domingo de Conocoto Sector Flores” presenta un Riesgo Moderado Mitigable para todos los lotes;

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

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

Que mediante Informe Técnico Alcance al Informe Nro. 07-UERB-OC-SOLT-2018 de 6 de agosto de 2021, emitido por el Delegado de la Dirección de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Oficina Central, realiza un alcance al Informe Técnico, en base a las observaciones realizadas por el Concejo Metropolitano de Quito en la sesión ordinaria N°127, de 23 de febrero de 2021, en la en el cual se señala que *“(…) se actualiza el plano con la reestructuración del fraccionamiento, cuadro de áreas y linderos de*

lotes, el cuadro general de áreas, el cuadro de linderos del área municipal y cuadro de lotes por excepción a ser incorporados en el proyecto de ordenanza”;

Que mediante Informe de Comisión Nro. IC-COT-2022-003, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el 07 de enero de 2022, emitió dictamen favorable para primer debate, para conocimiento del proyecto de ordenanza del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Santo Domingo de Conocoto sector Flores”, ante el Concejo Metropolitano de Quito;

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 oficio Nro. GADDMQ-SGSCGR-2024-0996-OF de 2 de abril de 2024, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos remite el Informe Técnico Nro. I-001-EAH-CRD-DMGR-2024, en el cual se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHC “Santo Domingo de Conocoto Sector Flores” presenta un Riesgo Moderado Mitigable para todos los lotes;

Que mediante oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2024-5068-O de 14 de noviembre de 2024, se remite el informe técnico de replanteo vial Nro. AZVCH-DZHOP-UZGU-2024-484 en el cual se menciona que la calle Javier de Goribar tiene una sección transversal de 8,00 m, con 5,60 m de calzada y 1,20 m de cada acera. También, se menciona al

Pasaje Sin Nombre, el cual tiene una sección transversal de 6,00 m, con 6,00 m de calzada y 0,00 m de aceras;

Que mediante oficio Nro. EPMMOP-GOM-2024-1343-O de 25 de noviembre de 2024, se remite el informe técnico de nomenclatura vial ratificando los nombres de las vías consignadas mediante oficio No. 0493-GP 005351 de 28 de octubre de 2016;

Que mediante oficio Nro. GADDMQ-UERB-2024-2188-O de 3 de diciembre de 2024, la Directora de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, remite las respuestas a las observaciones realizadas en la Comisión de Ordenamiento Territorial en sesión ordinaria Nro. 033 de 29 de octubre de 2024, y actualizando la información en el Informe Técnico UERB-OC-IT-2024-033, de 27 de noviembre 2024, con los anexos respectivos, suscritos por el Coordinador de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Oficina Central. y;

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

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACION
DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS
SOCIAL DENOMINADO “SANTO DOMINGO DE CONOCOTO SECTOR FLORES”**

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto declarar al asentamiento humano de interés social; y, reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 339246, su pasaje, manteniendo el aprovechamiento urbanístico y la transferencia de áreas municipales, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santo Domingo de Conocoto Sector Flores”, 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 “Santo Domingo de Conocoto Sector Flores”, ubicado en la parroquia Conocoto.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Santo Domingo de Conocoto Sector Flores", 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 dividirlos siempre y cuando lo permita el aprovechamiento urbanístico.

Artículo 3.- Especificaciones técnicas.-

N.º de Predio:	339246	
Clave Catastral:	21305 01 001	
Descripción	Área (m²)	%
Área Útil de Lotes	6.720,25	59,27%
Área de Pasaje	180,85	1,59%
Área de Afectación Vial (lotes)	15,59	0,14%
Área de Afectación Vial (macrolote)	1.506,98	13,29%
Franja de Protección por Quebrada Abierta (lotes)	1.154,02	10,18%
Área Municipal 2 Franja de Protección por Quebrada Abierta (macrolote)	177,91	1,57%
Franja de Protección por Talud (lotes)	696,39	6,14%
Área Municipal 1	886,85	7,82%
Área Bruta del Terreno	11.338,84	100,00%

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 15, signados del uno (1) al quince (15) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 339246, es la que consta en la Resolución de Excedentes y Diferencias de área No. 470-2018, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, de 30 de octubre de 2018, inscrita en el Registro de la Propiedad el 10 de febrero de 2022.

Artículo 4.- Aprovechamiento Urbanístico. - El aprovechamiento urbanístico del predio 339246 es:

Código de Edificabilidad básica:	C16 (C303-60)	A120 (PQ)
Lote mínimo:	300 m2	N/A
Forma de Ocupación del Suelo	(C) Continua con retiro frontal	N/A
Uso Suelo Específico:	(RUM-3) Residencial Urbano de Media Densidad tipo 3	(PE) Protección Ecológica
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano

Los lotes fraccionados mantendrán su aprovechamiento urbanístico en: C16 (C303-60); forma de ocupación del suelo: (C) Continua con retiro frontal; Uso Suelo Específico (RUM-3) Residencia Urbano de Media Densidad 3; lote mínimo 300 m2; COS en Planta Baja: 60%, COS Total: 180%; el lote 15 mantendrá el aprovechamiento urbanístico en: C16 (C303-60) descrito, y A120 (PQ), lote mínimo N/A, Uso de suelo específico (PE) Protección Ecológica.

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 aprueba por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en el aprovechamiento urbanístico vigente, el lote 7.

Artículo 6.- Exoneración del porcentaje del área verde. - A los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santo Domingo de Conocoto Sector Flores”, 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.- Del Área Municipal. - Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santo Domingo de Conocoto Sector Flores”, ubicado en la parroquia Conocoto, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de manera libre y voluntaria como Área Municipal, un área total de 1.064,76 m2, de conformidad al siguiente detalle:

CUADRO DE LINDEROS ÁREAS MUNICIPALES					
Área Municipal 1	LINDERO		DIMENSIÓN PARCIAL	DIMENSIÓN TOTAL	SUPERFICIE
	Norte:	Borde Superior de Quebrada	-	11,84 m	886,85 m2
	Sur:	Propiedad particular	-	11,51 m	
	Este:	Autopista General Rumiñahui	-	Ld = 86,35 m	
	Oeste:	Lote 12	12.67 m y 11.00 m	Ld = 81,84 m	
		Lote 13	15,25 m		
		Lote 14	7,98 m		
		Lote 15	Ld = 34,94 m		
Área Municipal 2 Protección de Quebrada (MACRO LOTE)	LINDERO		DIMENSIÓN PARCIAL	DIMENSIÓN TOTAL	SUPERFICIE
	Norte:	Borde Superior de Quebrada	-	Ld = 85,61 m	177,91 m2
	Sur:	Calle Javier de Goribar	-	Ld = 79,30 m	
	Este:	Punto de intersección lindero norte y sur	-	0 m	
	Oeste:	Punto de intersección lindero norte y sur	-	0 m	

Artículo 8- Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santo Domingo de Conocoto Sector Flores”, ubicado en la

parroquia Conocoto, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos. Informe Técnico Nro. I-001-EAH-CRD-DMGR-2024, en el cual, califica en el numeral 6.1, remitido mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSCGR-2024-0996-OF de 2 de abril de 2024, 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 “Santo Domingo de Conocoto Sector Flores” presenta frente a deslizamientos un Riesgo Moderado Mitigable para la totalidad de los lotes.”

La aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santo Domingo de Conocoto Sector Flores”, ubicado en la parroquia Conocoto, se realiza en exclusiva consideración a que en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y sus alcances se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no pone en riesgo la vida o la integridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusiva de los técnicos que lo suscriben.

Artículo 9.- Del pasaje. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santo Domingo de Conocoto Sector Flores”, 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 diecisiete (17) años de existencia, con cien por ciento (100%) de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se regulariza el pasaje con el siguiente ancho:

Pasaje Oe7F	variable 3,69 m a 5,65 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%
Agua Potable	30%
Alcantarillado	30%
Energía Eléctrica	30%

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, Alcantarillado) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santo Domingo de Conocoto Sector Flores”, 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 realizaran 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 (Calzada) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santo Domingo de Conocoto Sector Flores”, 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 del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santo Domingo de Conocoto Sector Flores”, ubicado en la parroquia Conocoto, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

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 del macrolote y de las áreas que constan como “Área Municipal”, las mismas 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 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 Los Chillos, 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 a la conclusión 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 la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos I-001-EAH-CRD-DMGR-2024, remitido mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSCGR-2024-0996-OF de 2 de abril de 2024, el asentamiento deberá cumplir las siguientes disposiciones:

Se dispone que los propietarios de los lotes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "Santo Domingo de Conocoto Sector Flores", ubicado en la parroquia Conocoto, no construyan más viviendas en el macro lote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus

respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la dependencia competente.

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santo Domingo de Conocoto Sector Flores”, ubicado en la parroquia Conocoto, 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, para lo cual la Unidad Especial Regula Tu Barrio podrá realizar socializaciones, mesas de trabajo o notificaciones en el asentamiento, levantando las actas correspondientes.

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 “Santo Domingo de Conocoto Sector Flores”, 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), una vez culminen con la ejecución de las obras de infraestructura en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santo Domingo de Conocoto Sector Flores”, 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 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 "Santo Domingo de Conocoto Sector Flores", 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 Firmado digitalmente por LIBIA
FERNANDA RIVAS ORDONEZ
Fecha: 2025.09.02 17:21:39
-05'00'
RIVAS ORDONEZ

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. 141 ordinaria de 24 de junio de 2025 (primer debate); y, No. 154 ordinaria de 2 de septiembre de 2025 (segundo debate).

LIBIA FERNANDA Firmado digitalmente por LIBIA
FERNANDA RIVAS ORDONEZ
Fecha: 2025.09.02 17:21:56
-05'00'
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:



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 17:22:16 -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.