

# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



## SUMARIO:

Págs.

### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS METROPOLITANAS:

225-2025-AHHC Concejo del Distrito Metropolitano de Quito: Sustitutiva a la Ordenanza Metropolitana No. 045-2019-AHC, sancionada el 03 de octubre de 2019, que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras Barrio Habas Corral .....	2
226-2025-AHHC Concejo del Distrito Metropolitano de Quito: Reformatoria de la Ordenanza No. 092-2020-AHC, sancionada el 25 de junio de 2020, mediante el cual se aprobó el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Yanahuaico” .....	20
227-2025-AHHC Concejo del Distrito Metropolitano de Quito: Reformatoria de la Ordenanza No. 070-2020-AHC, sancionada el 28 de enero de 2020, mediante el cual se aprobó el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio Vista Hermosa de Checa, a favor de sus socios .....	35



**ORDENANZA No. 225-2025-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** 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 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** 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 2531.11 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** 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 No. C 037 - 2019 de 19 de julio de 2019, reformada con Resolución No. C 062 - 2019 de 20 de agosto de 2019, y Fe de Erratas respecto a la Resolución No. C 062 - 2019 de 22 de agosto de 2019, se aprobó el plan general de regulación de asentamientos humanos de hecho y consolidados, identificados en su momento por parte de la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, en coordinación con la Unidad Especial “Regula tu Barrio” y sujetos a ser tratados en el proceso especial de regularización integral;
- Que** el Concejo Metropolitano de Quito, mediante Ordenanza Metropolitana No. 045-2019-AHC, sancionada el 03 de octubre de 2019, aprobó el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Habas Corral”, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 11 de mayo de 2022;
- Que** mediante oficio No. EPMAAPS-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. 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 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 sin número, de 26 de agosto de 2022, suscrito por la señora Diana Paguay, en calidad de Presidenta del Comité Pro Mejoras del Barrio “Habas Corral”, solicita: *“Por medio del presente, proceso a formalizar la petición de reforma a la ordenanza 045-2019-AHC (...)”;*

**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 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 1225.8 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";*

*"Con base en las consideraciones expuestas, los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, no tienen la obligatoriedad de acogerse al soterramiento planteado por la Ordenanza Metropolitana No. 042-2022.";*

**Que** mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2023-2479-O, de 10 de agosto de 2023, suscrito por la Administradora Zonal Eugenio Espejo, remite el Informe de Replanteo Vial del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Habas Corral";

**Que** mediante memorando Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1136-M, de 20 de septiembre de 2023, suscrito por el Director Metropolitano, subrogante de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, que en su Informe Técnico No. I-015-EAH-AT-DMGR-2023, 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 "Habas Corral" presenta frente a deslizamientos un ***Riesgo Moderado Mitigable*** para todos los lotes.";

**Que** mediante oficio Nro. 1119-EPMMOP-GOM-2023-OF, de 17 de noviembre de 2023, suscrito por el Gerente de Operaciones de la Movilidad, subrogante de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, se remite la designación, codificación, nomenclatura vial del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Habas Corral";



- Que** mediante Oficio Nro. DMC-UFAC-15666, de 26 de noviembre de 2018, la Coordinadora de Gestión Territorial Catastral, de la Dirección Metropolitana de Catastro, procede a remitir la regularización de áreas de los predios Nos. 241868 y 241869; y, mediante resolución No. 565-2018 de 10 de diciembre de 2018, se procede a regularizar el área del predio 432536, sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Habas Corral”;
- Que** mediante mesa institucional Nro. 001- UERB-AZEE-2024, efectuada el 30 de julio de 2024, se aprobó el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No. UERB-AZEE-SOLT-2024-001, de 26 de julio de 2024, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Habas Corral”, a favor de sus copropietarios;
- Que** mediante Informe de Comisión Nro. IC-O-COT-2025-011, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el 5 de febrero de 2025, emitió dictamen favorable para primer debate, para conocimiento de este Proyecto de Ordenanza ante el Concejo Metropolitano de Quito; y,

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

**ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 045-2019-AHC, SANCIONADA EL 03 DE OCTUBRE DE 2019, QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS BARRIO “HABAS CORRAL”.**

**Artículo 1.- Objeto.** – La presente ordenanza tiene por objeto sustituir el articulado de la Ordenanza Metropolitana No. 045-2019-AHC, sancionada el 03 de octubre de 2019; y reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios números 241868; 241869; y, 432536, sus pasajes, transferencia de franja de protección por Borde Superior de Quebrada Abierta 2 a favor del Municipio de Quito, y equiparar su aprovechamiento urbanístico, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado

Comité Pro Mejoras del Barrio “Habas Corral”, ubicado en la parroquia Cochapamba, 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 Pro Mejoras del Barrio “Habas Corral”, ubicado en la parroquia Cochapamba.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Habas Corral”, ubicado en la parroquia Cochapamba, 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.

<b>Artículo 3.- Especificaciones técnicas. –Nos. de Predio:</b>	241868 / 241869 / 432536		
<b>Clave Catastral:</b>	1210102002 / 1210102001 / 1210102011		
<b>Área útil de Lotes</b>	6.677,75	m².	79,91%
<b>Área de pasajes:</b>	743,56	m².	8,90%
<b>Franja de Protección por Borde Superior de Quebrada Abierta en lotes</b>	171,69	m².	2,05 %
<b>Franja de protección por Borde Superior de Quebrada Abierta 1 (ya entregada al municipio Área Municipal con predio Nro. 3733159)</b>	345,57	m².	4,14%
<b>Franja de protección por Borde Superior de Quebrada Abierta 2:</b>	417,87	m².	5,00%

<b>Área bruta del Terreno (Área Total):</b>	<b>8356,44</b>	<b>m².</b>	<b>100,00%</b>
---	----------------	------------	----------------

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

El área total del predio Nro. 241868, es la que consta en la Cédula Catastral en unipropiedad No. 5558 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 27 de noviembre de 2018, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 01 de abril de 2019.

El área total del predio Nro. 241869, es la que consta en la Cédula Catastral en unipropiedad No. 5560 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 27 de noviembre de 2018, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 10 de junio de 2019.

El área total del predio Nro. 432536, es la que consta en la Resolución No. 565-2018, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 10 de diciembre de 2018, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 06 de mayo de 2019.

**Artículo 4.- Aprovechamiento Urbanístico de lotes.** - El aprovechamiento urbanístico de los predios 241868, 241869 y 432536, es:

<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS):</b>	
<b>Edificabilidad:</b>	D28 (D202-60 (VU)) / A31 (PQ)
<b>Lote mínimo:</b>	200 m2
<b>Forma de Ocupación del Suelo</b>	(D) Sobre línea de fábrica / (A) Aislada
<b>Uso específico del Suelo:</b>	(RU2) Residencial urbano de baja densidad - 1 / (PE) Protección Ecológica
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano

Los lotes fraccionados mantendrán equiparán la edificabilidad conforme el Plan de Uso y Gestión de Suelo para los 18 lotes, como se detalla a continuación: edificabilidad básica: D28 (D202-60 (VU)) / A31 (PQ), forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica / (A) Aislada,

Lote mínimo: 200 m<sup>2</sup>, Uso principal del suelo: (RU2) Residencial urbano de baja densidad - 1 / (PE) Protección Ecológica, Número de pisos: 2, COS planta baja: 60%, COS total: 120%. Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es, (SU) Suelo Urbano.

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

**Artículo 6.- Franja de protección por borde superior de quebrada abierta 2 a ser transferida al Municipio.** - Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Habas Corral", ubicado en la parroquia Cochapamba, transfieren de forma voluntaria y a título gratuito a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el área de acuerdo al siguiente detalle:

FRANJA DE PROTECCIÓN POR BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA ABIERTA 2					
FRANJA DE PROTECCIÓN POR BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA ABIERTA 2		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
	NORTE	Lote #17 Lote #18	15,21 m 24,30 m	39,51 m	417,87 m <sup>2</sup>
	ESTE	Propiedad Particular		15,73 m	
	SUR	Quebrada Abierta Habas Corral		43,66 m en Longitud Desarrollada (LD)	
	OESTE	Propiedad Particular		10,99 m	

La Franja de protección por Borde Superior de Quebrada Abierta 1, fue entregada al Municipio del Distrito Metropolitano, mediante Ordenanza Nro. 045-2019-AHC, a la que se le asignó el predio Nro. 3733159, la cual mantiene las mismas condiciones, que en su aprobación.

**Artículo 7.- Calificación de Riesgos.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Habas Corral”, ubicado en la parroquia Cochapamba, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-015-EAH-AT-DMGR-2023, de 19 de septiembre de 2023, en el cual, califica en el numeral 6.1, mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1136-M, de fecha 20 de septiembre de 2023, 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 “Habas Corral”, 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 Comité Pro Mejoras del Barrio “Habas Corral”, parroquia Cochapamba, se realiza en exclusiva consideración del 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 seguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusiva de los técnicos que lo suscriben.

**Artículo 8.- De las vías y pasajes. -** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Habas Corral”, ubicado en la parroquia Cochapamba, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de veinticuatro (24) años de existencia, con ochenta y tres punto treinta y tres por ciento (83.33%), 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 y pasajes con los siguientes anchos:

Pasaje Peatonal N53A José María Vásquez Castro	(6,09 m - 8,23 m) Variable
Pasaje N53G	(3,07 m – 3,32 m) Variable

**Artículo 9.- 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 (Pasaje):	20%
Agua Potable:	10%
Energía Eléctrica	10%

**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) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Habas Corral”, parroquia Cochapamba, 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 máximo de un (1) año 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 Comité Pro Mejoras del Barrio “Habas Corral”, parroquia Cochapamba, el plazo máximo será de dos (2) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble regularizado.

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 Eugenio Espejo 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 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 Comité Pro Mejoras del Barrio "Habas Corral", parroquia Cochapamba, 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 de franja de protección por borde superior de quebrada (BSQ) a favor del Municipio, de acuerdo a la normativa.

**Artículo 15.- De la partición y adjudicación.** - De conformidad a lo establecido en el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 y de infraestructura, serán resueltas por la Administración Zonal Eugenio Espejo, a petición de parte o de oficio debidamente motivado.

La Administración Zonal Eugenio Espejo, 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 Sustitutiva.

**Segunda.** - De acuerdo al informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-015-EAH-AT-DMGR-2023, de 19 de septiembre de 2023, puesto en conocimiento mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1136-M, de 20 de septiembre de 2023, el asentamiento deberá cumplir las siguientes disposiciones:

- Se dispone que los propietarios del AHHYC, 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 Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV).

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 “Habas Corral”, parroquia Cochapamba, 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 la administración zonal 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 "Habas Corral", parroquia Cochapamba, una vez inscrita la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad, solicitará 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, 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 "Habas Corral", parroquia Cochapamba, notificarán a los copropietarios del asentamiento humano y a la Administración Zonal Eugenio Espejo con el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura que son de su competencia.

**Sexta.** - La Administración Zonal Eugenio Espejo, 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 "Habas Corral", parroquia Cochapamba.

**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 Firmado digitalmente por LIBIA  
FERNANDA RIVAS ORDONEZ  
RIVAS ORDONEZ Fecha: 2025.09.02 17:34:24  
-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 Firmado digitalmente por LIBIA  
FERNANDA RIVAS ORDONEZ  
RIVAS ORDONEZ Fecha: 2025.09.02 17:34:42  
-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	Firmado digitalmente
FERNANDA	por LIBIA FERNANDA
RIVAS ORDONEZ	RIVAS ORDONEZ
	Fecha: 2025.09.02
	17:35:05 -05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**

**ORDENANZA No. 226-2025-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 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** 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 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** mediante Ordenanza No. 092-2020-AHC, sancionada el 25 de junio de 2020, el Concejo Metropolitano de Quito, aprobó el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Yanahuaico", a favor de sus copropietarios;
- 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 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 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** para la aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Yanahuaico", contó con los siguientes informes: Informe Técnico de Trazado Vial, Informe Técnico de Trazado y Replanteo Vial, Oficio N° 0001318 de

18 de junio del 2018 emitido por la Administración Zonal Los Chillos; Informe de la Dirección Metropolitana de Catastro con Inscripción N° 23306 y N° 23300, de 13 de agosto de 2018; Informe de Nomenclatura Vial, Oficio N° 935-GP 004806 de 23 de noviembre del 2017, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas;

- Que** mediante Oficio s/n de 13 de enero de 2022, suscrito por el señor Alberto Chiguano, representante del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Yanahuaico", manifiesta "(...) *solicitamos de manera más comedida se digne ordenar a quien corresponda se inicie el **proceso de reforma o modificatoria al plano y ordenanza aprobados** por el Concejo Metropolitano para poder continuar y lograre la escrituración de nuestros predios. (...)*";
- Que** para la aprobación de la reforma de ordenanza del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Yanahuaico", se ha procedido actualizar los siguientes informes Informe de Regulación Metropolitana, Oficio N° GADDMQ-AZVCH-2022-0744-O, de 8 de marzo de 2022, e Informes de Regulación Metropolitana N° 762077, 762078 de 02 de marzo de 2022, emitidos por la Administración Zonal Los Chillos; Informe Técnico UERB; Informe Técnico N° UERB-OC-IT-2022-02 de fecha 28 de abril 2022, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote;
- Que** el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-006-EAH-AT-DMGR-2022, de 27 de abril de 2022, determina que para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que: **Movimientos en masa:** el AHHYC "Yanahuaico" presenta un **Riesgo Bajo Mitigable** para los lotes 03, 04, 05, 06, 07, 08, 11, 12, 13, 14; **Riesgo Moderado Mitigable** para los lotes 01, 02, 10; **Riesgo Alto Mitigable** para el lote 09 (Mapa 10.5)";
- Que** la Mesa Institucional, reunida el 29 de abril del 2022, aprobó el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° UERB-OC-SOLT-2022-002, de 28 de abril de 2022, Expediente 183-ZCH, habilitante de la Reforma de Ordenanza 092-2020-AHC,

sancionada el 25 de junio de 2020, del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado: “Yanahuaico” a favor de sus copropietarios;

**Que** mediante Oficio N° GADDMQ-SGSCGR-2025-0215-OF, de 21 de enero de 2025, emitido la Secretaria General de Seguridad ciudadana y Gestión de Riesgos, se ratifica en lo indicado en el documento No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-0498-OF e informe de riesgos No. I-006-EAH-AT-DMGR-2022, indicando: el AHHYC “Yanahuaico” presenta un Riesgo Bajo Mitigable para los lotes 03, 04, 05, 06, 07, 08, 11, 12, 13, 14; Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 01, 02, 10; Riesgo Alto Mitigable para el lote 09;

**Que** mediante informe Nro. UERB-OC-IT-2025-003, de 27 de enero de 2025 que contiene un alcance al SOLT No. UERB-OC-SOLT-2022-002, de 28 de abril de 2022, suscrito por el Coordinador y Responsable Técnica de la Coordinación desconcentrada de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, Oficina Central, en el cual se concluye:

*“En atención y cumplimiento de las resoluciones Nro. SGC-ORD-038-COT-002-2025 y Nro. SGC-ORD-039-COT-018-2025, de la Comisión de Ordenamiento Territorial, se actualiza la documentación habilitante para el proyecto de “ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANO NÚMERO 092-2020-AHC, SANCIONADA EL 25 DE JUNIO DE 2020, MEDIANTE EL CUAL SE APROBÓ EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “YANAHUAICO”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS;”*

**Que** mediante Informe Técnico Nro. UERB-OC-IT-2025-004, de 10 de febrero de 2025, suscrito por el Delegado y la Responsable Técnica de la Coordinación desconcentrada de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, Oficina Central, en atención a las observaciones realizadas por la Comisión de Ordenamiento Territorial en sesión extraordinaria Nro. 012 de 05 de febrero de 2025, acogiendo las observaciones formuladas por la señora Concejala Blanca Paucar, se procede con la rectificación en el cuadro de linderos del área verde, al norte corresponde la longitud total de 15,33 metros;

**Que** mediante Informe de Comisión No. IC-O-COT-2025-015, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el 7 de marzo de 2025, emitió dictamen favorable para primer debate, para conocimiento de este Proyecto de Ordenanza ante el Concejo Metropolitano de Quito; y,

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

**ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA 092-2020-AHC,  
SANCIONADA EL 25 DE JUNIO DE 2020, MEDIANTE EL CUAL SE APROBÓ EL  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL  
DENOMINADO "YANAHUAICO",**

**Artículo 1.** - Sustitúyase el plano integrante y aprobado mediante la Ordenanza 092-2020-AHC, sancionada el 25 de junio de 2020, por el plano integrante de la presente ordenanza reformativa de la Ordenanza 092-2020-AHC, sancionada el 25 de junio de 2020, mediante el cual se aprobó el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Yanahuaico", a favor de sus copropietarios;

**Artículo 2.-** En el Artículo 4 de la Ordenanza 092-2020-AHC, sancionada el 25 de junio de 2020, sustitúyase los cuadros técnicos por el siguiente cuadro:

<i>Nº de Predio:</i>	<i>5324731</i>	<i>5791513</i>
<i>Clave Catastral:</i>	<i>24003 06 003</i>	<i>24003 06 009</i>
<i>Área Útil de Lotes</i>	<i>4.113,69</i>	<i>76,16 %</i>
<i>Área de Pasajes y Escalinata</i>	<i>838,49</i>	<i>15,52 %</i>
<i>Área de Afectación Vial (MACROLOTES)</i>	<i>151,58</i>	<i>2,81%</i>
<i>Área Verde y Equipamiento Comunal</i>	<i>297,59</i>	<i>5,51%</i>
<i>Área bruta del terreno (Área Total)</i>	<i>5.401,35</i>	<i>100%</i>

**Artículo3.** - Sustitúyase el Artículo 5 de la Ordenanza 092-2020-AHC, sancionada el 25 de junio de 2020, por el siguiente texto:

<b>Código edificabilidad:</b>	D23 (D202-60(VU))	D23 (D202-60(VU)); A64 (A1002 35(VU))
<b>Lote mínimo:</b>	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> ; 1000 m <sup>2</sup>
<b>Forma de Ocupación:</b>	(D) Sobre línea de fábrica	(D) Sobre línea de fábrica; (A) Aislada
<b>Uso Suelo General:</b>	(SE) Suelo de Expansión	
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SR) Suelo Rural	

Los lotes fraccionados del 1 al 14 mantendrán la Edificabilidad vigente en D23 (D202-60(VU)), para Forma de Ocupación: (D) sobre línea de fábrica; Lote Mínimo: 200,00 m<sup>2</sup>; Número de Pisos: 2 pisos; COS planta baja 60%; COS total 120%; Uso de Suelo: (SE) Suelo de Expansión, para el lote 14 adicional a la edificabilidad mencionada, también registrará la edificabilidad con código A64 (A1002-35 (VU)).

**Artículo 4.** - En el Artículo 8 de la Ordenanza 092-2020-AHC, sancionada el 25 de junio de 2020, sustitúyase el cuadro de áreas verdes y equipamientos comunales por el siguiente cuadro:

ÁREA VERDE		
DESCRIPCIÓN	LINDERO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
NORTE	13,01 m con lote 13 y 2,32 con Propiedad Particular; longitud total = 15,33 m	297,59
SUR	19,88 m con lote 14.	
ESTE	7,22 m y 13,67 m con propiedad particular; longitud total = 20,89 m	
OESTE	8,75 m y 13,07 m con pasaje E6A Bernardo de Legarda; longitud total = 21,82 m	

**Artículo 5.** - Sustitúyase el artículo 9 de la Ordenanza 092-2020-AHC, sancionada el 25 de junio de 2020, por el siguiente texto:

*“Artículo 9.- Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Yanahuaico”, ubicado en la parroquia Amaguaña, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe Técnico N° I-006-EAH-AT-DMGR-2022, ratificado mediante Oficio N° GADDMQ-SGSCGR-2025-0215-OF, de 21 de enero de 2025, emitido la Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos, 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 “Yanahuaico” presenta un **Riesgo Bajo Mitigable** para los lotes 03, 04, 05, 06, 07, 08, 11, 12, 13, 14; **Riesgo Moderado Mitigable** para los lotes 01, 02, 10; **Riesgo Alto Mitigable** para el lote 09 (Mapa 10.5)”.*

*La aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Yanahuaico”, ubicado en la parroquia Amaguaña, 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 6. -** En el Artículo 10 de la Ordenanza 092-2020-AHC, sancionada el 25 de junio de 2020, sustitúyase el cuadro de pasajes y escalinata por las siguientes especificaciones:



<i>Pasaje N12A BERNARDO DE LEGARDA</i>	<i>5,00 m</i>
<i>Pasaje E6A BERNARDO DE LEGARDA</i>	<i>(VARIABLE) 5,00 m - 2,50 m</i>
<i>Escalinata E6A BERNARDO DE LEGARDA</i>	<i>1,50 m</i>

**Artículo 7.** - Sustitúyase el artículo 12 de la Ordenanza 092-2020-AHC, sancionada el 25 de junio de 2020, por el siguiente texto:

*“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 “Yanahuaico”, ubicado en la parroquia Amaguaña, 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) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Yanahuaico”, ubicado en la parroquia Amaguaña, 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 8.** - Sustitúyase el artículo 13 de la Ordenanza 092-2020-AHC, sancionada el 25 de junio de 2020, por el siguiente:

*“Artículo 13.- 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 9.** - Sustitúyase el artículo 14 la Ordenanza 092-2020-AHC, sancionada el 25 de junio de 2020, por el siguiente:

*“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 10.** - Elimínese el artículo 15 la Ordenanza 092-2020-AHC, sancionada el 25 de junio de 2020, referente a la garantía de ejecución de las obras.

**Artículo 11.-** Agréguese un artículo innumerado en la Ordenanza 092-2020-AHC, sancionada el 25 de junio de 2020, con el siguiente texto:

*“Artículo ...- 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 regirá a partir de la sanción e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.”*

**Artículo 12.** - Sustitúyase el segundo párrafo del artículo 16 la Ordenanza 092-2020-AHC, sancionada el 25 de junio de 2020, por el siguiente texto:

*“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; del área de afectación vial del macrolote que será transferida a título gratuito a favor del Municipio, de acuerdo a la normativa.”*

**Artículo 13.-** Sustitúyase el artículo 17 de la Ordenanza 092-2020-AHC, sancionada el 25 de junio de 2020, por el siguiente:

*“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 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 14. -** Elimínese el tercer y cuarto párrafo del artículo 18 la Ordenanza 092-2020-AHC, sancionada el 25 de junio de 2020:

**Artículo 15. -** Elimínese el artículo 19 de la Ordenanza 092-2020-AHC, sancionada el 25 de junio de 2020.

### **Disposiciones Generales**

**Primera. -** Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Yanahuaico”, ubicado en la parroquia Amaguaña, deberán protocolizar la presente Ordenanza Reformatoria ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

**Segunda. -** Todos los anexos adjuntos al proyecto de regularización son documentos integrantes de esta Ordenanza Reformatoria.

**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 “Yanahuaico”, ubicado en la parroquia Amaguaña, una vez inscrita la

presente Ordenanza Reformativa 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), que una vez culminen con la ejecución de las obras de infraestructura en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Yanahuaico”, ubicado en la parroquia Amaguaña, 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 básico, 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 “Yanahuaico”, ubicado en la parroquia Amaguaña.

**Disposición Final. –** La presente Ordenanza Reformativa de la Ordenanza 092-2020-AHC, sancionada el 25 de junio de 2020, 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 17:32:22  
-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. 130 ordinaria de 13 de mayo 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 17:32:41 -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 Firma@

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 17:32:59 -05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**

**ORDENANZA No. 227-2025-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** 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 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 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 Ordenanza 070-2020-AHC sancionada el 28 de enero de 2020, el Concejo Metropolitano de Quito, aprobó el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Comité Pro mejoras del Barrio Vista Hermosa de Checa", a favor de sus socios;

**Que** para la aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Pro mejoras del Barrio Vista Hermosa de Checa”, contó con los siguientes informes: Informe Técnico de Trazado Vial Nro. AZVT-2017-0002702, de 24 de noviembre del 2017, emitido por la Administración Zonal Tumbaco, y el oficio No. STHV-DMGT-004432 de 24 de noviembre del 2017; Informe Técnico de Evaluación de Riesgos, mediante Oficio N° SGSG-DMGR-AT-2017-1334 se remite el Informe Técnico de Riesgos No. 297-AT-DMGR-2017, de 20 de diciembre de 2019, ratificado mediante Oficio GADDMQ-SGSC-DMGR-2019-0763-OF de 26 de septiembre de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad mediante el cual ratifica la calificación del nivel de riesgo frente a movimientos en masa, e indica que el AHHyC “Comité Pro mejoras del Barrio Vista Hermosa de Checa”, en general presenta un Riesgo Bajo, sin embargo se debe rectificar indicando que el nivel de riesgo es mitigable con una calificación de Riesgo Bajo Mitigable;

**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 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 1225.8 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. STHV-DMC-UCE-2023-0146, de 25 de enero de 2023, de Emisión de Números de Predios Individuales de Áreas Verdes, Equipamiento Comunal y Áreas Municipales, suscrito por el Director Metropolitana de Catastro, correspondiente al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Pro mejoras del Barrio Vista Hermosa de Checa”, concluye *“Es pertinente informar que se encontró un error con respecto a las cuotas de los linderos de las Áreas verdes, equipamiento comunal y Áreas Municipales que se encuentran en el plano aprobado georreferenciado en formato DWG (...)”;*

**Que** mediante Oficio s/n de 23 de marzo de 2023, suscrito por el señor Luis Alcides Guamán, representante del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Pro mejoras del Barrio Vista Hermosa de Checa”, manifiesta *“(...) solicitamos se digne disponer a quien corresponda se inicie el proceso de reformatoria o modificación al plano y ordenanza aprobados por el Concejo Metropolitano para poder continuar y lograr la escrituración de nuestros predios. (...)”;*

**Que** la Mesa Institucional, reunida el 22 de septiembre de 2023, aprobó el Informe Socio organizativo, Legal y Técnico Nro. UERB-OC-SOLT-2023-002 de 06 de junio de 2023, habilitante de la Reforma de Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Pro mejoras del Barrio Vista Hermosa de Checa”, a favor de sus socios;

**Que** mediante Memorando Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-UGC-2024-2450-M, de 16 de diciembre de 2024, de regularización de áreas, la Jefe de la Unidad de Gestión Catastral, remite el Informe Técnico Nro. SHOT-DMC-UGC-2024-4406 en relación al predio 119843, adjuntando la Cédula Catastral Nro. 23183, la misma que fue legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad;

- Que** mediante memorando Nro. GADDMQ-SGSCGR-2025-1499-OF de 2 de abril de 2025, la Secretaría General de Seguridad Ciudadana se ratifica en lo indicado en la sección 6 de calificación de riesgo del informe técnico Nro. 297-AT-DMGR-2017, respecto al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Vista Hermosa de Checa", indicando que, en general presenta un Riesgo Bajo frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza significativa, las condiciones de exposición son muy bajas, por lo que se espera poca o nula probabilidad que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas;
- Que** mediante Informe Técnico Nro. UERB-OC-IT-2025-009, de 4 de abril de 2025 que contiene un alcance al Informe Nro. UERB-OC-SOLT-2023-002 de 06 de junio de 2023, suscrito por el Coordinador y Responsable Técnica de la Coordinación desconcentrada de la Unidad Especial "Regula tu Barrio", Oficina Central, concluye: *"(...) se ha verificado la georreferenciación del macro lote y su subdivisión, al igual que los linderos de las áreas verdes y equipamiento comunal, áreas del asentamiento objeto de transferencia al municipio; por lo tanto, se actualizó el plano objeto de la reformatoria a la ordenanza metropolitana No. 070-2020-AHC, sancionada el 28 de enero de 2020 al igual que los informes de regularización metropolitana, accidentes geográficos y calificación de riesgos.(...)"*;
- Que** mediante Informe de Comisión No. IC-O-COT-2025-038, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el 04 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 DE LA ORDENANZA 070-2020-AHC  
SANCIONADA EL 28 DE ENERO DE 2020, MEDIANTE EL CUAL SE APROBÓ EL  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL  
DENOMINADO "COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO VISTA HERMOSA DE  
CHECA", A FAVOR DE SUS SOCIOS.**

**Artículo 1.-** Sustitúyese el plano integrante y aprobado mediante la Ordenanza 070-2020-AHC, sancionada el 28 de enero de 2020, por el plano integrante de la presente Ordenanza Reformativa de la Ordenanza 070-2020-AHC, sancionada el 28 de enero de 2020, mediante el cual se aprobó el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Pro Mejoras del Barrio Vista Hermosa de Checa”, ubicado en la parroquia Checa, a favor de sus socios;

**Artículo 2.-** En el Artículo 4.- Especificaciones Técnicas, de la Ordenanza 070-2020-AHC, sancionada el 28 de enero de 2020, Sustitúyese en el cuadro las siguientes especificaciones técnicas con el siguiente texto:

DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	PORCENTAJE
Área Útil de Lotes	14.515,34	54,61%
Franja de Protección Canal de Riego (Lotes)	107,26	0,40%
Franja de Protección Quebrada Abierta (Lotes)	88,70	0,33%
Canal de Riego	62,54	0,24%
Área de Vías y Pasajes	8.630,20	32,47%
Área Verde y Equipamiento Comunal 1	1.095,81	4,12%
Área Verde y Equipamiento Comunal 2	977,65	3,68%
Área Municipal 1	116,08	0,44%
Área Municipal 2	52,28	0,20%
Área Municipal 3	67,57	0,25%
Área Municipal 4	330,25	1,24%
Área Municipal 5	79,26	0,30%
Área Municipal 6	241,32	0,91%
Área Municipal 7	214,56	0,81%
<b>Área Bruta Del Terreno (Área Total)</b>	<b>26.578,82</b>	<b>100,00%</b>

**Artículo 3.-** Sustitúyese el Artículo 9.- Área Verde y Equipamiento Comunal, de la Ordenanza 070-2020-AHC, sancionada el 28 de enero de 2020, por el siguiente texto:

*“Artículo 9.- Área verde.- Los socios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Pro Mejoras del Barrio Vista Hermosa de*

*Checa", ubicado en la parroquia Checa, 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 2.073,46 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:*

ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO COMUNAL					
Área Verde y Equipamiento Comunal 1	LINDERO		EN PARTE (m)	TOTAL (m)	SUPERFICIE (m²)
	NORTE:	Área Municipal 1	-	31,43	1.095,81
	SUR:	Calle S2I	Longitud desarrollada =19,07	Longitud total=30,60	
		Lote N° 66	11,53		
	ESTE:	Calle E3D	Longitud desarrollada =29,25	Longitud total=43,17	
		Calle E3C	13,92		
	OESTE	Área Municipal 1	-	Longitud desarrollada =44,70	
Área Verde y Equipamiento Comunal 2	LINDERO		EN PARTE (m)	TOTAL (m)	SUPERFICIE (m²)
	NORTE:	Área Municipal 2	-	34.83	977,65
	SUR:	Calle S2I	Longitud desarrollada =19,23	Longitud total=34,13	
		Lote N° 17	14,90		
	ESTE:	Propiedad Particular	26,69	Longitud total=28,43	
		Lote N° 17	1,74		



	<b>OESTE</b>	Calle E3D	-	Longitud desarrollada =28,94	
--	--------------	-----------	---	------------------------------------	--

**Artículo 4.-** Sustitúyese el Artículo 10.- Áreas a ser transferidas al Municipio (Área de Protección canal de riego), de la Ordenanza 070-2020-AHC, sancionada el 28 de enero de 2020, por el siguiente texto:

**“Artículo 10 .- Áreas a ser transferidas al Municipio.** Los socios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Pro Mejoras del Barrio Vista Hermosa de Checa”, ubicado en la parroquia Checa, transfieren de forma voluntaria y a título gratuito a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, las áreas de acuerdo al siguiente detalle:”

ÁREAS A SER TRANSFERIDAS AL MUNICIPIO					
Área Municipal 1	LINDERO		EN PARTE (m)	TOTAL (m)	SUPERFICIE (m²)
	NORTE:	Canal de Riego	-	Longitud desarrollada =32,61	116,08
	SUR:	Área Verde y Equipamiento Comunal 1	31,43	Longitud total=33,43	
		Lote N° 66	2,00		
	ESTE:	Área Verde y Equipamiento Comunal 1	Longitud desarrollada =44,70	Longitud total=46,20	
		Calle E3D	1,50		
	OESTE	Canal de Riego	-	Longitud desarrollada =46,14	
	Área Municipal 2	LINDERO		EN PARTE (m)	TOTAL (m)

	<b>NORTE:</b>	Canal de Riego	-	34,88	52,28
	<b>SUR:</b>	Área Verde y Equipamiento Comunal 2	-	34,83	
	<b>ESTE:</b>	Propiedad Particular	-	1,50	
	<b>OESTE:</b>	Calle E3D	-	1,50	
Área Municipal 3	<b>LINDERO</b>		<b>EN PARTE (m)</b>	<b>TOTAL (m)</b>	<b>SUPERFICIE (m²)</b>
	<b>NORTE:</b>	Lote N° 12	-	2,34	67,57
	<b>SUR:</b>	Canal de Riego	-	Longitud desarrollada =1,52	
	<b>ESTE:</b>	Canal de Riego	-	Longitud desarrollada =46,27	
	<b>OESTE</b>	Propiedad Particular	-	46,28	
Área Municipal 4	<b>LINDERO</b>		<b>EN PARTE (m)</b>	<b>TOTAL (m)</b>	<b>SUPERFICIE (m²)</b>
	<b>NORTE:</b>	Avenida Panamericana Norte (Vía E35)	-	37,66	330,25
	<b>SUR:</b>	Lote N° 16	-	14,99	
	<b>ESTE:</b>	Calle S1C	-	Longitud desarrollada =25,23	
	<b>OESTE</b>	Propiedad Particular	-	16,47	
Área Municipal 5	<b>LINDERO</b>		<b>EN PARTE (m)</b>	<b>TOTAL (m)</b>	<b>SUPERFICIE (m²)</b>

	<b>NORTE:</b>	Calle S1C	-	Longitud desarrollada =12,65	79,26
	<b>SUR:</b>	Lote N° 9	-	15,18	
	<b>ESTE:</b>	Calle E3D	-	Longitud desarrollada =8,31	
	<b>OESTE:</b>	Calle E3C	-	Longitud desarrollada =2,33	
Área Municipal 6	<b>LINDERO</b>		<b>EN PARTE (m)</b>	<b>TOTAL (m)</b>	<b>SUPERFICIE (m²)</b>
	<b>NORTE:</b>	Lote N° 65	-	22,93	241,32
	<b>SUR:</b>	Camino	-	29,50	
	<b>ESTE:</b>	Calle S3	-	Longitud desarrollada =14,00	
	<b>OESTE:</b>	Propiedad Particular	-	13,79	
Área Municipal 7	<b>LINDERO</b>		<b>EN PARTE (m)</b>	<b>TOTAL (m)</b>	<b>SUPERFICIE (m²)</b>
	<b>NORTE:</b>	Lote N° 27	-	21,08	214,56
	<b>SUR:</b>	Camino	-	26,50	
	<b>ESTE:</b>	Propiedad Particular	-	14,23	
	<b>OESTE:</b>	Calle S3	-	Longitud desarrollada =19,09	

**Artículo 5.** - Sustitúyese el Artículo 11 de la Ordenanza 070-2020-AHC sancionada el 28 de enero de 2020, por el siguiente texto:

**“Artículo 11.- Calificación de Riesgos.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Pro Mejoras del Barrio Vista Hermosa de Checa”, ubicado en la parroquia Checa, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 297-AT-DMGR-2017, de 20 de diciembre de 2017, en el cual, califica en el numeral 6.1, ratificado mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGSCGR-2025-1499-OF de 2 de abril de 2025, 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:*

**Riesgo por movimientos en masa:** El AHHYC “Vista Hermosa de Checa” en general presenta un Riesgo Bajo frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza significativa, las condiciones de exposición son muy bajas, por lo que se espera poca o nula probabilidad que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas”

*La aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Pro Mejoras del Barrio Vista Hermosa de Checa”, ubicado en la parroquia Checa, 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 6. –** En el artículo 12 de la Ordenanza 070-2020-AHC sancionada el 28 de enero de 2020, en el cuadro de vías para la Calle E3C, Sustitúyese el texto “10.00m” por el siguiente texto:

Calle E3C	“Sección 10.00m y Sección 8.00m”
-----------	----------------------------------

**Artículo 7. -** Sustitúyese el artículo 14 de la Ordenanza 070-2020-AHC sancionada el 28 de enero de 2020, por el siguiente texto:

**“Artículo 14.- 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 Pro Mejoras del Barrio Vista Hermosa de Checa”, ubicado en la parroquia Checa, por medio de sus socios 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 (Aceras, Calzadas y Bordillos) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Vista Hermosa de Checa”, ubicado en la parroquia Checa, el plazo será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los socios 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 Tumbaco.*

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

**Artículo 8. –** Sustitúyese el artículo 15 de la Ordenanza 070-2020-AHC sancionada el 28 de enero de 2020, por el siguiente texto:

**“Artículo 15.- Del control de ejecución de las obras. -** La Administración Zonal Tumbaco realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre.”

**Artículo 9. -** Sustitúyese el artículo 16 de la Ordenanza 070-2020-AHC sancionada el 28 de enero de 2020, por el siguiente texto:

*“Artículo 16.- 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 10.** - Elimínese el artículo 17 la Ordenanza 070-2020-AHC sancionada el 28 de enero de 2020, referente a la garantía de ejecución de las obras.

**Artículo 11.** - Renumérese el artículo 18 de la Ordenanza 070-2020-AHC sancionada el 28 de enero de 2020 como *“Artículo 17 - De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza”*; elimínese el segundo y tercer párrafo y agréguese el siguiente texto:

*“La presente ordenanza debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, constituye título de dominio de las áreas verdes y equipamiento comunal, así como las áreas municipales serán transferidas a título gratuito a favor del Municipio, de acuerdo a la normativa.”*

**Artículo 12.** - Renumérese el artículo 19 de la Ordenanza 070-2020-AHC sancionada el 28 de enero de 2020 como *“Artículo 18 - Dé la entrega de escrituras individuales. -”*;

**Artículo 13.** – Renumérese el artículo 20 de la Ordenanza 070-2020-AHC sancionada el 28 de enero de 2020 como *“Artículo 19 – Solicitudes de ampliación de plazo”*; y elimínese el tercer párrafo.

**Artículo 14.** - Elimínese el artículo 21 de la Ordenanza 070-2020-AHC sancionada el 28 de enero de 2020.

### Disposiciones Generales

**Primera.** - Los socios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Pro Mejoras del Barrio Vista Hermosa de Checa”, ubicado en la parroquia Checa, deberán protocolizar la presente Ordenanza Reformativa ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

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

**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 Administración Zonal Tumbaco y a las instancias dotadoras de servicio básicos.

**Cuarta.** - Los socios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Pro Mejoras del Barrio Vista Hermosa de Checa”, ubicado en la parroquia Checa, una vez inscrita la presente Ordenanza Reformativa 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), que 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 Vista Hermosa de Checa”, ubicado en la parroquia Checa, notificarán a los socios del asentamiento humano y a la Administración Zonal Tumbaco con el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura que son de su competencia.

**Sexta.** - La Administración Zonal Tumbaco, una vez que tenga el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura por parte de las empresas públicas dotadoras del



servicio básico, informará en debida y legal forma del inicio del plazo de ejecución de obras civiles a los socios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Pro Mejoras del Barrio Vista Hermosa de Checa”, ubicado en la parroquia Checa.

**Disposición Final.** - Esta ordenanza reformativa de la Ordenanza 070-2020-AHC sancionada el 28 de enero de 2020, 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  
RIVAS ORDONEZ Fecha: 2025.09.02 17:29:45  
-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. 138 ordinaria de 10 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  
RIVAS ORDONEZ Fecha: 2025.09.02 17:30:07  
-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 17:30:55 -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](http://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.