

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS METROPOLITANAS:

219-2025-AHHC Concejo del Distrito Metropolitano de Quito: Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado barrio Salguero	2
220-2025-AHHC Concejo del Distrito Metropolitano de Quito: Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Nuevo San Pablo de Turubamba	21
221-2025-AHHC Concejo del Distrito Metropolitano de Quito: Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado barrio José Gabriel Alarcón.....	36



ORDENANZA No. 219-2025-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** el artículo 417 del COOTAD, en relación a los bienes de uso público establece que: *“Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. (...) Constituyen bienes de uso público: (...) e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes (...)”*;
- Que** en el segundo inciso del artículo 424 del COOTAD, en lo referente a la obligatoriedad de la contribución del área verde, comunitaria y vías, establece que: *“(...) Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. (...)”*;
- Que** el artículo 486 del COOTAD reformado establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar 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** los artículos 2531.1 y 2531.2 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece el proceso para la regularización y titularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados antes de la vigencia del plan de uso y gestión del suelo del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que** el artículo 2531.11 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito señala: *“Proceso de habilitación del Suelo. – Consiste en la aprobación del fraccionamiento; la generación de lotes individuales; la contribución de área verde; y la trama vial de conformidad con la realidad del asentamiento humano. De ser el caso, la habilitación incluirá el cambio de zonificación, el uso y ocupación del suelo. En los casos que el nivel de fraccionamiento del asentamiento no permita cumplir con el lote mínimo del aprovechamiento urbanístico, se podrá aprobar los lotes con áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas y deberá observar las afectaciones al predio”;*
- Que** el artículo 2531.12 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes dispone: *“(...) El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social (...)”;*
- Que** el artículo 2531.14 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece: *“(...) Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cumplan con las condiciones establecidas en el presente cuerpo normativo no serán gravados con hipotecas. Sin embargo, para la consecución de las obras previstas en la ordenanza de regularización se pondrán implementar mecanismos de autogestión, cogestión y/o cobro por Contribución Especial de Mejoras.”;*
- Que** el artículo 2531.15, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, garantiza que el Concejo Metropolitano aprobará la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado, en la misma Ordenanza de regularización;
- Que** el artículo 2531.20 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece: *“(...) Los titulares de los predios individuales tendrán la obligación de ejecutar las obras que les correspondan, conforme el cronograma valorado de acuerdo a la ordenanza aprobada.”.*

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

Que el artículo 3906, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece: *“La enajenación directa y beneficiario del remate. - La adjudicación de una faja de terreno solamente se podrá hacer en favor de uno o varios de los propietarios colindantes a la misma. La inobservancia de esta norma determinará la nulidad de la adjudicación.”;*

Que el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010, la Unidad Especial “Regula tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de la planificación y el ordenamiento de la ciudad;

Que mediante Resolución No. C 039-2021, de 02 junio de 2021, se aprobó el plan anual de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados para el período fiscal 2021, identificados por parte de las entidades municipales competentes, y sujetos a ser tratados en el proceso especial de regularización;

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

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

Que la Mesa Institucional, reunida el 25 de octubre de 2021, integrada por: Arq. Luis Andrade Baldeón, Delegado de la Administradora Zonal La Delicia; Abg. Santiago Rodríguez Paredes, Delegado y Director de Asesoría Jurídica Administración Zonal La Delicia; Ing. Geovanny Ortiz, Jefe de la Unidad de Catastro; Ing. César Bonilla, Unidad de Catastro; Ing. Luis Albán, Delegado de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad; Arq. Cristina Paredes Armijos, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Abg. Lucía Jurado Orna, Coordinadora de la Unidad Desconcentrada “Regula tu Barrio” La Delicia y Eugenio Espejo; Abg. Fernanda Durán García, Responsable Socio-Organizativo de la Unidad Desconcentrada “Regula tu Barrio” – La Delicia y Eugenio Espejo; Abg. Darwin Aguilar, Responsable Legal – Coordinación de la Unidad Desconcentrada “Regula tu Barrio” – La Delicia y Eugenio Espejo; Arq. Yessica Burbano Puebla, Responsable Técnica – Coordinación de la Unidad Desconcentrada “Regula tu Barrio” – La Delicia y Eugenio Espejo, aprobaron el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico (SOLT) Nro. 005-UERB-AZLD-SOLT-2021, de 25 de octubre de 2021, habilitante para el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Salguero”, a favor de sus copropietarios;

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

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

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

Que mediante Oficio Nro. 0574-EPMMOP-GOM-2023-OF de 14 de julio de 2023, suscrito por el Ing. Juan Diego Idrovo Neira, Gerente de Operaciones de la Movilidad de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, remite el Informe de Nomenclatura, de 13 de julio de 2023, referente al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio “Salguero”;

Que mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2023-1869-O, de 19 de julio de 2023, suscrito por la Ing. Martha Alexandra García Acebo, Administradora Zonal La Delicia, remite el Informe Técnico de trazado vial Nro. 057-UTYV-23, de 17 de julio de 2023, del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Salguero”;

Que mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2023-1365-O de 06 de septiembre de 2023, suscrito por el Mgs. José Sebastián Duque Martínez, Jefe de Unidad de Sistemas de Información Geográfica Catastral, de la Dirección Metropolitana de Catastro, remite el Informe Técnico de Accidentes Geográficos Nro. STHV-DMC-USIGC-2023-001510-O, de 06 de septiembre de 2023, del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Salguero”;

- Que** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1065-M de 25 de agosto de 2023, suscrito por la Mgs. Jessica Patricia Carrillo Chimbo, Directora Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaria General de Seguridad y Gobernabilidad, se ratifica en el Informe Técnico Nro. I-0022-EAH-AT-DMGR-2021 de 08 de abril de 2021, el cual califica por movimientos en masa al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio “Salguero”; con un **“Riesgo Bajo Mitigable para todos lotes frente a deslizamientos. (...)”**;
- Que** mediante Oficio Nro. STHV-2023-1247-O, de 25 de septiembre de 2023, suscrito por el Arq. José Adolfo Morales Rodríguez, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, remite el Informe Técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2023-0176, de 21 de septiembre de 2023, ampliado mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMOT-0059-O de 20 de febrero de 2025, referente a la factibilidad de zonificación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Salguero”;
- Que** mediante alcance al Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico No. 0005A-UERB-AZLD-SOLT-2021 de 25 de febrero de 2025, suscrito por el Arq. Nancy Gabriela Armas Portilla, Analista Técnico de la Coordinación Desconcentrada de Gestión de la Unidad Especial Regula tu Barrio La Delicia y Eugenio Espejo, se procedió a la actualización de informes técnicos, por lo que se rectifican datos técnicos determinados en el cuadro general de áreas;
- Que** mediante Informe de Comisión No. IC-COT-2022-014, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el 13 de mayo de 2022, emitió dictamen favorable para primer debate, para conocimiento del proyecto de Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Salguero”, ante el Concejo Metropolitano de Quito; y,

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

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN
DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS
SOCIAL DENOMINADO BARRIO “SALGUERO”.**

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto declarar al asentamiento humano de interés social, reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 5787494, sus pasajes, transferencia de áreas de quebrada rellenas municipales, y aprovechamiento urbanístico del predio sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Salguero”, ubicado en la parroquia Pomasqui, 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 Barrio “Salguero”, ubicado en la parroquia Pomasqui.

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

Artículo 3.- Especificaciones técnicas. –

Predio:	5787494		
Clave Catastral:	1430807004		
Área útil de lotes:	9.043,02	m².	79,26%
Faja de protección por Borde Superior de Quebrada en lotes:	1.116,51	m².	9,79%
Áreas de quebrada rellena municipales:	236,59	m².	2,07%
Área de pasajes:	1.013,46	m².	8,88%
Área bruta del terreno (Área Total):	11.409,58	m².	100,00%

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

El área total del predio No. 5787494, es la que consta en la Resolución No. GADDMQ-STHV-DMC-2021-0285-R, de 23 de septiembre de 2021, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 13 de octubre de 2021.

Artículo 4.- Aprovechamiento Urbanístico. - El aprovechamiento urbanístico del predio: 5787494, es:

Edificabilidad:	C14 (302-60) / A120 (PQ)
Lote mínimo:	300m ²
Forma de Ocupación del Suelo	(C) Continua con retiro frontal
Uso Específico de Suelo:	(RUB-1) Residencial Urbano de Baja Densidad -1 / Protección Ecológica (PQ)
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano

Los lotes fraccionados equiparán su aprovechamiento urbanístico a: Edificabilidad: C14 (C302-60) / A120 (PQ), forma de ocupación: (C) Continua con retiro frontal, Lote mínimo: 300m², Número de pisos 2, COS planta baja: 60%, COS total: 120%, Uso principal: (RUB-1) Residencial Urbano de Baja Densidad – 1 / Protección Ecológica (PQ).

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

Artículo 5.- Áreas de quebrada rellena. – Dentro del proceso de regularización se identificaron las siguientes áreas de quebrada rellena, conforme el siguiente detalle:

ÁREA DE QUEBRADA RELLENA MUNICIPAL					
ÁREA DE QUEBRADA RELLENA MUNICIPAL 7		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE (m2)
	NORTE	Lote 7		Ld=12.13 m	19.75 m2
	SUR	Área de quebrada rellena municipal 8		11.69 m	
	ESTE	Intersección lote 7 y lote 8		0.00 m	

	OESTE	Propiedad particular		3.09 m	
ÁREA DE QUEBRADA RELLENA MUNICIPAL 8		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE (m2)
	NORTE	Área de quebrada rellena municipal 7		11.69 m	90.77 m2
	SUR	Pasaje S5E, lote 8	5.59 m; 2.92 m. LT=8.51 m.	8.51 m	
	ESTE	Lote 8		Ld=13.84 m	
	OESTE	Propiedad particular, lote 8	2.62 m; Ld=14.49 m. LT=17.11 m.	17.11 m	
ÁREA DE QUEBRADA RELLENA MUNICIPAL 9		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE (m2)
	NORTE	Lote 9		Ld=15.91 m	37.95 m2
	SUR	Área de faja de protección Borde Superior de Quebrada		Ld=13.42 m	
	ESTE	Intersección lote 9 y área de faja de protección Borde Superior de Quebrada		0.00	
	OESTE	Pasaje Oe3N		5.92 m	
ÁREA DE QUEBRADA RELLENA		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE (m2)
	NORTE	Pasaje S5E		1.59 m	1.07 m2
	SUR	Lote 10		Ld=1.96 m	

MUNICIPAL 10	ESTE	Área de quebrada rellena municipal 11		1.31 m	
	OESTE	Intersección lote 10 y pasaje S5E		0.00	
ÁREA DE QUEBRADA RELLENA MUNICIPAL 11		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE (m2)
	NORTE	Pasaje S5E, lote 11	5.61 m; Ld=12.70 m. LT=18.31 m.	18.31 m	87.05 m2
	SUR	Lote 11		Ld=19.95 m	
	ESTE	Pasaje Oe3N		6.14 m	
	OESTE	Área de quebrada rellena municipal 10		1.31 m	

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

Artículo 6.- Exoneración del porcentaje de área verde. - Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Salguero”, ubicado en la parroquia Pomasqui, conforme a la normativa vigente se les exonera el quince por ciento (15%), como contribución del área verde, por ser considerado como un asentamiento declarado de interés social.

Artículo 7.- Calificación de Riesgos. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Salguero”, parroquia Pomasqui, deberá cumplir y acatar

las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-0022-EAH-AT-DMGR-2021, de 08 de abril de 2021, ratificado mediante memorando Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1065-M, de 25 de agosto de 2023, en el cual califica en el numeral 6.1 al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando:

“Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:

***Movimientos en masa:** el AHHYC “Salguero” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos lotes frente a deslizamientos.”*

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

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

Artículo 8.- De los pasajes. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Salguero”, parroquia Pomasqui, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de cincuenta y nueve (59) años de existencia, con el cien por ciento (100%) de

consolidación de viviendas, y se encuentra ejecutando obras civiles y de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se regularizan los pasajes con los siguientes anchos:

Pasaje Oe3N	6.00 m
Pasaje S5E	4.00 m

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:

Calzadas	100%
Alcantarillado	100%

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 (Alcantarillado) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Salguero", parroquia Pomasqui, 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 este servicio 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 Barrio "Salguero", parroquia Pomasqui, el plazo será de hasta cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios de 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 de mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

Artículo 11.- Del control de ejecución de las obras. - La Administración Zonal La Delicia realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles 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 Barrio "Salguero", parroquia Pomasqui, 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 de las áreas de quebrada rellena municipal a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 15.- De la partición y adjudicación. - Se faculta al señor Alcalde para que, mediante Resolución Administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición sin ninguna otra solemnidad se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

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

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

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

Disposiciones Generales

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

Segunda. - De acuerdo al Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, Nro. I-0022-EAH-AT-DMGR-2021 de 08 de abril de 2021, ratificado mediante memorando Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1065-M, de 25 de agosto de 2023, el asentamiento humano deberá cumplir las siguientes disposiciones:

- Se dispone que, los propietarios de los lotes 08, 09 y 11, los cuales, según la información disponible en esta dependencia, están atravesadas por una quebrada rellena, deben mantener los retiros correspondientes para evitar problemas y afectaciones por hundimiento debido a la presencia de las quebradas rellenas señaladas.
- Se dispone que, los propietarios de los lotes del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "Salguero", no realicen excavaciones en el terreno

(desbanques o movimientos de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.

- Se dispone que, los propietarios de los lotes del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio “Salguero”, posterior a la regularización deben realizar las obras públicas tales como alcantarillado, bordillos y adoquinado como medida de mitigación para los procesos de erosión superficial.
- Se dispone que, los propietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio “Salguero”, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/ plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT).

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Salguero”, parroquia Pomasqui, lo descrito en el presente informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.

Tercera. - La Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, una vez sellados los planos del fraccionamiento aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito, remitirá una copia certificada a la Administración Zonal La Delicia y a las instancias dotadoras de servicios básicos.

Cuarta.- Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Salguero”, parroquia Pomasqui, una vez inscrita la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad, solicitarán en debida forma a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS), para que en el ejercicio de sus atribuciones y planificación procedan a realizar los estudios, diseños y ejecución de las obras de infraestructura para la dotación de alcantarillado e hidrantes.

Quinta. - La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS), una vez culmine con la ejecución de las obras de infraestructura en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Salguero", parroquia Pomasqui, notificará a los copropietarios del asentamiento humano y a la Administración Zonal La Delicia, con el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura que son de su competencia.

Sexta. - La Administración Zonal La Delicia, una vez que tenga el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura por parte de la empresa pública dotadora 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 Barrio "Salguero", parroquia Pomasqui.

Disposición Transitoria

Única - La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles iniciará el trámite de enajenación directa de las áreas de quebrada rellena 7, 8, 9, 10 y 11 a los propietarios de los lotes colindantes 7, 8, 9, 10 y 11 del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio "Salguero", parroquia Pomasqui, previa solicitud de los beneficiarios que una vez que obtengan su título de propiedad individual, esté inscrito en el Registro de la Propiedad y cumpla con todos los requisitos.

Disposición Final. - Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en 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
17:48:08 -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. 009 ordinaria de 11 de julio de 2023 (primer debate); y, No. 154 ordinaria de 2 de septiembre de 2025 (segundo debate).

Firmado digitalmente por
LIBIA FERNANDA RIVAS ORDONEZ
RIVAS ORDONEZ
Fecha: 2025.09.02 17:48:25
-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 FirmaSC

Pabel Muñoz López

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

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

Firmado digitalmente por
LIBIA FERNANDA RIVAS ORDONEZ
RIVAS ORDONEZ
Fecha: 2025.09.02
17:48:43 -05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO



ORDENANZA No. 220-2025-AHHC

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;*
- Que** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;*
- Que** el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...”;*
- Que** el artículo 266 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*
- En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;*
- Que** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;*
- Que** el literal a) del artículo 87 del Cootad, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de*

competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;

- Que** el artículo 322 del Cootad establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que** en el segundo inciso del artículo 424 del Cootad, en lo referente a la obligatoriedad de la contribución del área verde, comunitaria y vías, establece que: “(...) *Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. (...)*”;
- Que** el artículo 486 del Cootad reformado establece que: “*Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)*”;
- Que** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del Cootad, señala: “*En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.*”;
- Que** el número 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que** el número 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante

ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

- Que** la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS Nro. 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 Nro. 044 – 2022, sancionada el 02 de noviembre de 2022, en su Disposición General Cuarta establece: *“(...) Los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados previo la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, seguirán los procedimientos establecidos para su aprobación, en el momento que hayan cumplido los requisitos para ser admitidos a trámite.”;*
- Que** 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 podrán 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, establece 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 con la ordenanza aprobada.”*

El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales, implicará el establecimiento de la multa correspondiente al 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 Nro. A0010 de 19 de marzo de 2010, la Unidad Especial “Regula tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de la planificación y el ordenamiento de la ciudad;

Que mediante Resolución número C039-2021 de 02 de junio de 2021, se aprobó el plan anual de regulación de asentamientos humanos de hecho y consolidados, identificados por parte de las entidades municipales y sujetos a ser tratados en el proceso especial de regularización integral;

Que mediante oficio Nro. 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 EPMAAPS procederá a realizar los estudios y diseños para la dotación de agua potable en los diferentes sectores de DMQ incluyendo la instalación de hidrantes.”;

Que mediante Oficio Nro. EPMMOP-GOM-2024-1062-O, de 12 de septiembre de 2024, suscrito por el Mgs. Ismael Santiago Campoverde, Gerente de Operaciones de

Movilidad de la EPMMOP informa: “(...) se remite el plano digital en formato (*.pdf), que corresponde a la designación de nomenclatura vial actualizado del asentamiento denominado: “Nuevo San Pablo de Turubamba”. (...)”;

Que mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2024-0246-O, de 24 de enero de 2024, suscrito por la Lcda. María de los Ángeles Hernández Enríquez ADMINISTRADORA ZONAL QUITUMBE informa: “(...) En referencia al oficio No GADDMQ-SGCTYPC-UIERB-2023-1491-O, en el cual se solicita: (...) la ratificación o rectificación del Informe De Replanteo Vial del predio Nro. 110222, perteneciente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: “**NUEVO SAN PABLO DE TURUBAMBA**” (...) sírvase encontrar adjunto al presente el informe técnico actualizado No. AZQ-DGT-UTV-IRV-2024-005 (...)” donde indica:

“(...) La Unidad de Territorio y Vivienda de la administración Zonal Quitumbe, procedió a realizar la inspección y levantamiento topográfico de la CALLE H (S60C) frente al lote de terreno signado con predio Nro 110222, determinando que existe un área de afectación de 21.65m2; es necesario indicar que el área de afectación es en función del levantamiento topográfico anexado al oficio GADDMQ-SGCTYPC-UIERB-2023-1491-O (...)”

Así mismo, mediante Oficio Nro. EPMMOP-GEF-2024-0802-O, de 11 de octubre de 2024 suscrito por el Ing. Jorge Campoverde Sánchez, Gerente de Estudios y Fiscalización de la EPMMOP indica “(...) adjunto el informe 791-DF-EXP, de 07 de octubre de 2024, con respecto a la afectación/replanteo vial del predio Nro. 110222. (...)”

El informe 791-DF-EXP, de 07 de octubre de 2024 indica “(...) El predio Nro. 110222, ubicado en la parroquia de Turubamba, emplazado en zona urbana, no se encuentra afectado de forma preliminar por el derecho de vía (Existente) de la arterial Av. Pedro Vicente Maldonado, (...)”;

Que mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1223-OF, de fecha 09 de julio de 2023, suscrito por la Mgs. Jessica Patricia Carrillo Chimbo SECRETARIA GENERAL DE SEGURIDAD CIUDADANA Y GOBERNABILIDAD – DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE RIESGOS informa: “(...) una vez analizada la información existente y posterior a la visita al asentamiento se ha verificado que las condiciones no han cambiado desde la fecha en que se emitió el informe I-0001-EAH-AT-DMGR-2021. En tal virtud, esta Dirección se ratifica en la calificación de nivel de riesgo del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Nuevo San Pablo de Turubamba”, el mismo que indica:

“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 “Nuevo San Pablo” en general presenta un **Riesgo Bajo Mitigable** para todos lotes frente a deslizamientos. (...);*

Que mediante resolución Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2021-0102-R, de 26 de abril de 2021 suscrito por el Arq. Héctor Fernando Zamorano Cevallos, DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO, resuelve “(...) Rectificar el error técnico de medida del predio 110222, clave catastral No. 33508-04-001, ubicado en la parroquia Turubamba (antes Chillo Gallo), Cantón Quito, Provincia de Pichincha, de propiedad del señor Andrés Marcelo Alvear Figueroa y otros, en el cual existe una diferencia de 328,42 m², quedando por tanto la superficie a regularizarse en **2.460,58m²**. La presente Resolución protocolícese en una Notaría, cumplido que sea, inscribese en el Registro de la Propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, (...)” la misma que se encuentra debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de octubre del 2024;

Que mediante Informe de Regulación Metropolitana Nro. 827680 de fecha 02 de diciembre de 2024 suscrito por el Sr. Ramiro Montalvo, funcionario de la Administración Zonal Quitumbe, proporciona los datos correspondientes al predio Nro. 110222;

Que mediante Memorando Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0049-M, de 15 de febrero de 2024, suscrito por el Arq. José Adolfo Morales Rodríguez SECRETARIO DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, remite el informe técnico de factibilidad de zonificación Nro. IT-SHOT-DMOT-2024-0051 de 06 de septiembre de 2023 donde informa: “(...) Del análisis técnico realizado, el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Nuevo San Pablo”, ubicado en el predio Nro. 110222; según la Normativa urbanística vigente, se encuentra en suelo urbano, con uso de suelo Comercios y Servicios Especializados (CSE) y edificabilidad de A604-50. Considerando el proceso integral de regularización, (...) se concluye que la asignación normativa en cuanto a la clasificación de suelo establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo se ratifica un suelo de **clasificación urbano**; y en relación al aprovechamiento urbanístico, se propone el uso de **suelo Comercios y Servicios Especializados (CSE)**, con edificabilidad **D 304-80**, que determina una forma de ocupación sobre línea de fábrica (D), lote mínimo de 300 m², número de pisos: 4 y coeficiente de ocupación del suelo (COS) 80% en planta baja, COS total 320%. (...)”;

- Que** mediante oficio GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1166-O, de 18 de agosto de 2021 se convoca a MESA INSTITUCIONAL donde se aprueba mediante acta Nro. A-003-UERB-Q-2021 de fecha 26 de agosto de 2021 el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico No. 003-UERB-Q-SOLT-2021, de 23 de julio de 2021, habilitante de la Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Nuevo San Pablo de Turubamba”, a favor de sus copropietarios;
- Que** mediante Informe Alcance al INFORME SOLT NRO. 003-UERB-Q-SOLT-2021, de 05 de diciembre de 2024, suscrito por la Coordinación de la Unidad Especial Regula tu Barrio de Quitumbe y Eloy Alfaro se recomienda *“poner en conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial, el presente informe, así como todos los anexos descritos, mismos que han motivado una actualización al Plano del Asentamiento, así como al Proyecto de Ordenanza del asentamiento humano de hecho y consolidado del interés social denominado”;*
- 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 Nro. 042-2022, en los asentamientos humanos de hecho y consolidados del Distrito Metropolitano de Quito, señalando en su parte pertinente:

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

Que mediante Informe de Comisión Nro. IC-O-COT-2025-026, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el 12 de mayo de 2025, emitió informe para segundo 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 QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN
DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS
SOCIAL DENOMINADO “NUEVO SAN PABLO DE TURUBAMBA”**

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto declarar al asentamiento humano de interés social; y, reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio Nro. 110222, su pasaje y mantener el aprovechamiento urbanístico actual sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Nuevo San Pablo de Turubamba” ubicado en la parroquia Turubamba, antes Chillogallo, 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 “Nuevo San Pablo de Turubamba”, ubicado en la parroquia Turubamba.

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

Artículo 3.- Especificaciones técnicas. -

N.º de Predio:	110222		
Clave Catastral:	33508 04 001		
Área útil de Lotes	2221,13	m².	90,27%
Área de afectación vial (en lotes)	21, 65	m².	0,88%
Área de pasaje:	217,80	m².	8,85 %
Área Total:	2460,58	m².	100,00%

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

El área total del predio Nro. 110222, es la que consta en la Resolución Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2021-0102-R, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 26 de abril de 2021, inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de octubre del 2024.

Artículo 4.- Aprovechamiento Urbanístico. – El aprovechamiento Urbanístico del predio 110222 es:

Componente Estructurante	Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Componente Urbanístico	Uso de Suelo general:	(R) Residencial
Edificabilidad Básica	Código de Edificabilidad:	D17 (D304-80)
	Lote mínimo:	300 m²
	Forma de Ocupación del Suelo	(D) Sobre línea de fábrica

Los lotes fraccionados mantendrán su Aprovechamiento Urbanístico:

Clasificación de suelo (SU) Suelo Urbano

Código edificabilidad básica en: **D17 (D304-80)**, Lote mínimo: 300m², COS Planta Baja: 80%, COS total: 320%, Forma de Ocupación: (D) sobre línea de fábrica, Número de Pisos: 4 y Uso de Suelo General: (R) Residencial.

Artículo 5.- Lotes por excepción. - Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la edificabilidad básica vigente, los lotes: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 y 12.

Artículo 6.- Exoneración del porcentaje del Área verde. - Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Nuevo San Pablo de Turubamba”, ubicado en la parroquia Turubamba, conforme a la normativa vigente se les exonera el quince por ciento (15%) como contribución del área verde, por ser considerado como un asentamiento declarado de interés social.

Artículo 7.- Calificación de Riesgos. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Nuevo San Pablo de Turubamba”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe Técnico Nro. I-0001-EAH-AT-DMGR-2021 de 20 de enero de 2021, en el que señala 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: (...) el AHHYC “Nuevo San Pablo” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes frente a deslizamientos. (...)”*

La aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Nuevo San Pablo de Turubamba”, parroquia Turubamba, 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 pone en riesgo la vida o la seguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusivamente de los técnicos que lo suscriben.

Artículo 8.- Del pasaje. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Nuevo San Pablo de Turubamba”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 36 años de existencia, con 100% de consolidación de viviendas, razón por lo cual el ancho de vías se sujetará al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se aprueba el pasaje con el siguiente ancho:

Pasaje S60D	Variable de 3,20 m a 3,79 m
-------------	-----------------------------

Artículo 9.- De la obra a ejecutarse. – La obra civil a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Nuevo San Pablo de Turubamba”, es la siguiente:

Adoquinado (Pasaje)	100%
---------------------	------

Artículo 10.- Del plazo de ejecución de la obra. - Para la ejecución de la obra civil podrá ser realizada, bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión.

Para la ejecución de la obra civil (Adoquinado - Pasaje) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Nuevo San Pablo de Turubamba”, parroquia Turubamba, el plazo será de cuatro (4) 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 la obra civil por parte de la Administración Zonal.

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

Artículo 11.- Del control de ejecución de la obra. - La Administración Zonal Quitumbe realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de la obra civil hasta la terminación de la misma, 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. – La Dirección Metropolitana de Catastro procederá con el bloqueo del predio del Asentamiento, una vez que se encuentre inscrita la Ordenanza en el Registro de la Propiedad, con la finalidad de que la situación legal del Asentamiento no cambie en el proceso de Post Ordenanza; siempre y cuando la Unidad Especial Regula tu Barrio, lo solicite debidamente motivado.

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

El incumplimiento de la obra a cargo de los titulares de los predios individuales, implicará el establecimiento de la multa correspondiente al uno por ciento (1%) del monto de la obra faltante, 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 de los predios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Nuevo San Pablo de Turubamba”, parroquia Turubamba, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante un Notario Público, misma que será entregada a la Unidad Especial “Regula tu Barrio” para realizar la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

Artículo 15.- De la partición y adjudicación. - Se faculta al señor Alcalde para que, mediante Resolución Administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición sin ninguna otra solemnidad se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativa 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 la obra civil, serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente, a petición de parte o de oficio debidamente motivado.

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

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 2531.20 del Código Municipal, el plazo podrá ampliarse por una sola vez por el mismo tiempo otorgado en la ordenanza de aprobación a petición de parte, siempre y cuando se encuentre en el plazo vigente de ejecución de obras.

Disposiciones Generales

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

Segunda. - De acuerdo al informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo Nro. I-0001-EAH-AT-DMGR-2021, ratificado mediante Oficio Nro. GADDMQ-SCSG-DMGR-2023-1223-OF, de fecha 09 de julio de 2023, el asentamiento deberá cumplir las siguientes recomendaciones específicas:

- Se dispone que con un enfoque preventivo la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, no permita una edificabilidad mayor a tres (3) pisos debido a que el asentamiento se encuentra en una zona de transición entre materiales no compactos y suelos compresibles generando una posible generación de efectos de asentamiento.
- Se dispone que los propietarios del del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Nuevo San Pablo de Turubamba”, parroquia Turubamba, 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.
- La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Nuevo San Pablo de Turubamba”, parroquia Turubamba lo descrito en el presente informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.

Tercera. – La Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, una vez sellados los planos del fraccionamiento aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito, remitirá una copia certificada a las administraciones zonales y a las instancias dotadoras de servicio básicos.

Cuarta. – La Administración Zonal Quitumbe, 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 “Nuevo San Pablo de Turubamba”, parroquia Turubamba.

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

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

LIBIA
FERNANDA
RIVAS ORDONEZ

Firmado digitalmente
por LIBIA FERNANDA
RIVAS ORDONEZ
Fecha: 2025.09.02
17:46:35 -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. 279 ordinaria de 18 de abril de 2023 (primer debate); y, No. 154 ordinaria de 2 de septiembre de 2025 (segundo debate).

LIBIA FERNANDA
RIVAS ORDONEZ

Firmado digitalmente por
LIBIA FERNANDA RIVAS
ORDONEZ
Fecha: 2025.09.02 17:46:53
-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 FirmaEC

Pabel Muñoz López

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

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

Firmado digitalmente por
LIBIA FERNANDA RIVAS
ORDONEZ
RIVAS ORDONEZ
Fecha: 2025.09.02 17:47:10
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO



ORDENANZA No. 221-2025-AHHC

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;*
- Que** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;*
- Que** el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”;*
- Que** el artículo 266 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*
- En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;*
- Que** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“(...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...)”;*

- Que** el literal a), del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: “(...) a) *Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...)*”;
- Que** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que** en el segundo inciso del artículo 424 del COOTAD, en lo referente a la obligatoriedad de la contribución del área verde, comunitaria y vías, establece que: “(...) *Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. (...)*”;
- Que** el artículo 486 del COOTAD reformado establece que: “*Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar 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 Nro. 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 Nro. 044 - 2022, sancionada el 02 de noviembre de 2022, en su Disposición General Cuarta establece: *"(...) Los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados previo la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, seguirán los procedimientos establecidos para su aprobación, en el momento que hayan cumplido los requisitos para ser admitidos a trámite."*;
- Que** el Libro IV.1, Del Uso de Suelo, Parágrafo VI, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece proceso para la regularización y titularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados antes de la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que** los artículos 2531.1 y 2531.2 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece el proceso para la regularización y titularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados antes de la vigencia del plan de uso y gestión del suelo del Distrito Metropolitano de Quito;

- Que** el artículo 2531.11 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito señala: *“Proceso de habilitación del Suelo. – Consiste en la aprobación del fraccionamiento; la generación de lotes individuales; la contribución de área verde; y la trama vial de conformidad con la realidad del asentamiento humano. De ser el caso, la habilitación incluirá el cambio de zonificación, el uso y ocupación del suelo. En los casos que el nivel de fraccionamiento del asentamiento no permita cumplir con el lote mínimo del aprovechamiento urbanístico, se podrá aprobar los lotes con áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas y deberá observar las afectaciones al predio”;*
- Que** el artículo 2531.12 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes dispone: *“(...) El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social (...)”;*
- Que** el artículo 2531.14 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece: *“(...) Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cumplan con las condiciones establecidas en el presente cuerpo normativo no serán gravados con hipotecas. Sin embargo, para la consecución de las obras previstas en la ordenanza de regularización se pondrán implementar mecanismos de autogestión, cogestión y/o cobro por Contribución Especial de Mejoras.”;*
- Que** el artículo 2531.15, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, garantiza que el Concejo Metropolitano aprobará la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado, en la misma Ordenanza de regularización;
- Que** el artículo 2531.20 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece: *“(...) Los titulares de los predios individuales tendrán la obligación de ejecutar las obras que les correspondan, conforme el cronograma valorado de acuerdo a la ordenanza aprobada.”*

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

Que el artículo 2 de la Resolución Nro. A0010 de 19 de marzo de 2010, la Unidad Especial “Regula tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de la planificación y el ordenamiento de la ciudad;

Que mediante Resolución Nro. C 128-2021 de 28 de diciembre de 2021, se aprobó el plan general de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados para el período fiscal 2022, identificados por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Unidad Especial “Regula tu Barrio” y sujetos a ser tratados en el proceso especial de regularización integral;

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

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

Que mediante Oficio No. GADDMQ-PM-2022-1266-O, de 24 de marzo de 2022, emitido por Procuraduría Metropolitana, en el que consta el Informe Jurídico, el mismo que manifiesta: *“Lo que prevé el régimen de regularización en el artículo 3702 del Código Municipal, es la emisión de informe técnico por parte de la Unidad Técnica Especializada en procesos de Regularización, que debe considerar la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo, entre otras, las consideraciones de accesibilidad que debe tener el predio donde se encuentre el AHHC. Este informe, que contendría los argumentos técnicos que establecen la accesibilidad de los AHHC, es el que sustentaría la factibilidad respecto al acceso de los predios que se encuentran bajo el régimen jurídico de regularización de AHHC. (...)*

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

Que la Mesa Institucional, reunida el 31 de mayo del 2022, integrada por: Arq. Patricio Castillo, delegado de la Administradora Zonal Eugenio Espejo; Dr. Cristian Chimbo Muriel Director Jurídico Zonal Eugenio Espejo; Ing. Geovanny Ortiz, delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Luis Albán, delegado de La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Arq. Cristina Paredes, delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Abg. Lucia Jurado Orna, Coordinadora de la Unidad Desconcentrada “Regula tu Barrio” La Delicia y Eugenio Espejo; Abg. Raquel Balladares, Responsable Legal Coordinación de la Unidad Desconcentrada “Regula tu Barrio” La Delicia y Eugenio Espejo; Arq. Yessica Burbano Puebla, Responsable Técnica Coordinación de la Unidad Desconcentrada “Regula tu Barrio” La Delicia y Eugenio Espejo, aprobaron el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico (SOLT) No. 001-UERB-AZEE-SOLT-2022, de 31 de mayo de 2022, habilitante para el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “José Gabriel Alarcón”, a favor de sus copropietarios;

Que mediante informe Nro. DMDU-URR-2023-03, de 05 de enero de 2023, la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emite el informe técnico para la aplicación de la Ordenanza Metropolitana Nro. 042-2022, en los asentamientos humanos de hecho y consolidados del Distrito Metropolitano de Quito, señalando en su parte pertinente:

“(…) Es decir, los asentamientos humanos de hecho y consolidados no se consideran un proyecto de habilitación de suelo, debido a que ya tienen la dotación de servicio, por lo que no se puede aplicar el artículo 1291 del Código Municipal, que se refiere únicamente a “... nuevo proyecto vial, de habilitación del suelo y/o edificación, incluidos aquellos realizados bajo

régimen de propiedad horizontal...”, en caso de que no tenga la dotación de servicios se deberá considerar lo descrito en el Art. 466.1 del COOTAD”;

- Que** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1444-OF de 14 de agosto de 2023, suscrito por la Mgs. Jessica Patricia Carrillo Chimbo, Directora Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaria General de Seguridad y Gobernabilidad, se ratifica en el Informe Técnico Nro. I-008-EAH-AT-DMGR-2022 de 25 de mayo de 2022, el cual califica por movimientos en masa al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio “José Gabriel Alarcón”; con un “Riesgo Bajo Mitigable para todos lotes (...)”;
- Que** mediante Oficio Nro. 0819-EPMMOP-GOM-2023-OF de 17 de septiembre de 2023, suscrito por el Mgs. Ismael Santiago Campoverde Borja, Gerente de Operaciones de la Movilidad de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, remite el Informe de Nomenclatura, de 13 de septiembre de 2023, referente al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio “José Gabriel Alarcón”;
- Que** mediante Oficio Nro. STHV-2023-1677-O, de 05 de diciembre de 2023, suscrito por el Arq. José Adolfo Morales Rodríguez, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, remite el Informe Técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2023-0224, de 14 de noviembre de 2023, referente a la factibilidad de zonificación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “José Gabriel Alarcón”;
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2025-1144-O, de 01 de abril de 2025, suscrito por el Mgs. Diego Francisco Andrade Proaño, Administrador Zonal Eugenio Espejo, remite el Informe Técnico de trazado vial Nro. DZHOP-UZGU-ITV-2025-001, de 31 de marzo de 2025, del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “José Gabriel Alarcón”;
- Que** mediante Oficio Nro. EPMMOP-GEF-2025-0425-O de 15 de abril de 2025, suscrito por el Mgs. Franklin Iván Aguirre Sánchez, Gerente de Estudios y Fiscalización (e) de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, remite el Informe de Afectación/replanteo vial Nro. 378-DF-EXP, de 14 de abril de 2025,

referente al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio “José Gabriel Alarcón”;

Que mediante alcance al Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico No. 001A-UERB-AZEE-SOLT-2022 de 16 de abril de 2025, suscrito por el Arq. Nancy Gabriela Armas Portilla, Analista Técnico de la Coordinación Desconcentrada de Gestión de la Unidad Especial Regula tu Barrio La Delicia y Eugenio Espejo, se procedió a la actualización de informes técnicos, por lo que se rectifican datos técnicos determinados en el cuadro de especificaciones técnicas;

Que mediante Informe de Comisión No. IC-COT-2023-009, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el 28 de abril de 2023, emitió dictamen favorable para primer debate, para conocimiento del proyecto de Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “José Gabriel Alarcón”, ante el Concejo Metropolitano de Quito; y,

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

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN
DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS
SOCIAL DENOMINADO BARRIO “JOSÉ GABRIEL ALARCÓN”**

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto declarar al asentamiento humano de interés social; y, reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio número 1480, y equiparar el aprovechamiento urbanístico del predio sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “José Gabriel Alarcón”, ubicado en la parroquia Kennedy, 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 Barrio “José Gabriel Alarcón”, ubicado en la parroquia Kennedy.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “José Gabriel Alarcón”, ubicado en la parroquia Kennedy, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidos en el plano y en este instrumento; por tanto, solo podrán ser fraccionados o divididos, siempre y cuando lo permita el aprovechamiento urbanístico.

Artículo 3.- Especificaciones técnicas. –

Nro. de Predio:	1480		
Clave Catastral:	1240710001		
Área útil de lotes:	10.241	m2.	100%
Área bruta del terreno (Área Total):	10.241	m2.	100%

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

El área total del predio Nro. 1480, es la que consta en la Cédula Catastral en Unipropiedad Nro. 16052, el 10 de mayo de 2022, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 15 de febrero de 2023.

Artículo 4.- Aprovechamiento Urbanístico. - El aprovechamiento urbanístico del predio 1480 es:

Código de Edificabilidad:	C17 (304-60) / A108 (A608-50) (Básica)
Lote mínimo:	300 m2 / 600 m2
Forma de Ocupación del Suelo	(C) Continua con retiro frontal / (A) Aislada
Uso principal del Suelo:	(RUM-3) Residencial Urbano de Media Densidad tipo 3 / (RUA-4) Residencial Urbano de Alta Densidad tipo 4
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano

Los lotes fraccionados equiparán su aprovechamiento urbanístico en:

Edificabilidad Básica C17 (C304-60), forma de ocupación: (C) Continua con retiro frontal, lote mínimo: 300 m², número de pisos: 4, COS en planta baja: 60%, COS total: 240%, Uso principal: (RUM-3) Residencial Urbano de Media Densidad tipo 3.

Edificabilidad Básica A108 (A608-50), forma de ocupación: (A) Aislada, lote mínimo: 600 m², número de pisos: 8, COS en planta baja: 50%, COS total: 400%, Uso principal: (RUA-4) Residencial Urbano de Alta Densidad tipo 4.

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

Artículo 5.- Área verde. - Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “José Gabriel Alarcón”, parroquia Kennedy, conforme a la normativa vigente se les exonera el quince por ciento (15%), como contribución del área verde, por ser considerado como un asentamiento declarado de interés social.

Artículo 6.- Calificación de Riesgos. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “José Gabriel Alarcón”, parroquia Kennedy, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos Nro. I-008-EAH-AT-DMGR-2022, de 25 de mayo de 2022, ratificado mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1444-OF, de 14 de agosto 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 “José Gabriel Alarcón” presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes (...)”

La aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “José Gabriel Alarcón”, parroquia Kennedy, se realiza en exclusiva consideración del Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y su ratificación, 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 7.- De las obras a ejecutarse. - Las obras de infraestructura a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Energía Eléctrica	9%
Agua Potable	9%

Artículo 8- Del plazo de ejecución de las obras. - Para la ejecución de las obras 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 y Agua Potable) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “José Gabriel Alarcón”, parroquia Kennedy, por medio de sus copropietarios deberán efectuar la debida notificación de la inscripción de la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad; a las empresas encargadas de la dotación de servicios públicos, quienes a su vez realizarán la planificación de los estudios, diseños y ejecución de las obras de infraestructura para la dotación de estos servicios en el plazo de uno (1) año a partir de dicha notificación, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios de inmueble regularizado.

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

Artículo 9.- 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 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 10.- 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 registrá a partir de la sanción e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.

Artículo 11.- 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 12.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “José Gabriel Alarcón”, parroquia Kennedy, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante el Notario Público e inscribir la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

Artículo 13.- 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.- Solicitudes de ampliación de plazo. - Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de infraestructura, serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente, a petición de parte o de oficio debidamente motivado.

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

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

Disposiciones Generales

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

Segunda. - De acuerdo al Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos Nro. I-008-EAH-AT-DMGR-2022, de 25 de mayo de 2022, ratificado mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1444-OF, de 14 de agosto de 2023, el asentamiento deberá cumplir las siguientes disposiciones:

Se dispone que, los propietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio “José Gabriel Alarcón”, 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.

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “José Gabriel Alarcón”, parroquia Kennedy, lo descrito en el presente informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.

Tercera. - La Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, una vez sellados los planos del fraccionamiento aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito, remitirá una

copia certificada a la Administración Zonal correspondiente y a las instancias dotadoras de servicios básicos.

Cuarta.- Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “José Gabriel Alarcón”, parroquia Kennedy, una vez inscrita la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad, solicitarán en debida forma a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) y a 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, energía eléctrica e hidrantes.

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 Barrio “José Gabriel Alarcón”, parroquia Kennedy, notificarán a los copropietarios del asentamiento humano y a la Administración Zonal correspondiente, con el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura que son de su competencia.

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

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

LIBIA
FERNANDA
RIVAS ORDONEZ

Firmado digitalmente por
LIBIA FERNANDA RIVAS
ORDONEZ
Fecha: 2025.09.02 17:45:05
-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. 111 ordinaria de 4 de febrero 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 17:45:24
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

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

EJECÚTESE:

Firmado electrónicamente por:
**CHRISTIAN PABEL
MUÑOZ LOPEZ**

Validar únicamente con FirmaEC

Pabel Muñoz López

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

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

LIBIA FERNANDA Firmado digitalmente por
LIBIA FERNANDA RIVAS
ORDONEZ
RIVAS ORDONEZ Fecha: 2025.09.02 17:45:42
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

IM/AM

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

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

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