



## ORDENANZA No. 108-2021-AHC

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el *“derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*.

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, gestiona procesos tendientes a regularizar aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar el fraccionamiento de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Cooperativas de Vivienda “Yaguachi Alto” y “Por Nuestros Hijos”, ubicado en la parroquia La Libertad, tiene una consolidación del 80.85%; al inicio del proceso de regularización contaba con 19 años de existencia; sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 24 años de asentamiento, 141 lotes a fraccionar y 564 beneficiarios.

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

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



**ORDENANZA No. 108-2021-AHC**  
**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe No. IC-O-2016-137 de 20 de junio de 2016 de la Comisión de Uso de Suelo, e Informes: No. IC-O-2016-177 de 01 de septiembre de 2016; y, No. IC-COT-2020-069 de 24 de julio de 2020 de la Comisión Ordenamiento Territorial.

**CONSIDERANDO:**

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

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

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

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

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

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

**Que,** los literales a), y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial”;*

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



## ORDENANZA No. 108-2021-AHC

- Que,** el artículo 486 del COOTAD reformado establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa (...)”;*
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(...) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Especial “Regula tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019; que contiene el Código Municipal, en su Libro IV.7, Título I, Artículo IV.7.12, reconoce la creación de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** el libro IV.7., título II de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** el Art. IV.7.31, último párrafo de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece que con la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado dará lugar a la exoneración referentes a la contribución de áreas verdes;
- Que,** el artículo IV.7.43 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 establece: **“Ordenamiento territorial.** - *La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de acuerdo a los criterios técnicos, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Metropolitano podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la*



## ORDENANZA No. 108-2021-AHC

*zonificación vigente y, de ser posible, deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial.”;*

- Que,** el Artículo IV.7.45 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 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 IV.7.74 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 en su parte pertinente de garantías dispone “(...) *En caso de que el asentamiento humano de hecho y consolidado, en garantía de las obras de infraestructura, deba hipotecar los predios en favor de la municipalidad, se podrá aceptar la garantía hipotecaria en segunda, de tal forma que los deudores hipotecarios, puedan garantizar en primera a cualquier entidad del sector financiero público o privado.*”;
- Que,** la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: “(...) *Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas (...)*”;
- Que,** en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, determina que en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Resolución No. C 037-2019 reformada mediante Resolución No. C 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de esta Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma;
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 31 de marzo de 2015 en la Administración Zonal Manuela Sáenz, integrada por: Ing. Jhofre Echeverría, Administrador Zonal Manuela Sáenz; Dra. Estefanía Proaño, Subprocuradora Zonal Manuela Sáenz; Dra. Yleana Wery, Directora de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Manuela Sáenz; Arq. Víctor Hugo Aguilar, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro, Arq. Ivan Martínez, Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Lcda. María José Cruz, Delegada de la Dirección de la Unidad Especial Regula , Oficina Central; Ab. Luis Armas, Responsable Legal; y Arq. Edwin Semblantes, Responsable Técnico, de la Unidad Especial Regula tu Barrio Oficina Central, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No. 001-UERB-OC-SOLT-2015, de fecha 31 de marzo de 2015, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Cooperativas de Vivienda “Yaguachi Alto” y “Por Nuestros Hijos”, a favor de sus socios;
- Que,** el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de No. 135-AT-DMGR-2018, fecha 22 de mayo del 2018, el mismo que establece: Riesgo por movimientos en masa: el AHHYC “Yaguachi Alto y por Nuestros Hijos” en general presenta un Riesgo Alto Mitigable para los lotes:1,3,17,25,28,30,32,33,36,40,47,50,60,63,65,70,72,73,74,77,78, 83, 84, 85, 87, 88, 92, 95, 06,



## ORDENANZA No. 108-2021-AHC

122, 123, 124, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 138, 139, 141 y para los lotes 29,26,27,39,44,46,53,58,62,66,75,88,94,98,99,100,108 el nivel de riesgo es Muy Alto Mitigable;

**Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0028-OF, de 14 de enero de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad se rectifica en la descripción de la calificación de riesgos indicando que el AHHYC “Yaguachi Alto y por Nuestros Hijos” en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable para la mayoría de lotes, a excepción de los lotes 01, 03, 06, 17, 25, 28, 30, 32, 33, 36, 40, 47, 50, 60, 63, 65, 70, 72,73, 74, 77, 78, 83, 84, 85, 87, 88, 92, 95, 122, 123, 124, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 138, 139 y 141 que presentan un Riesgo Alto Mitigable, y los lotes 29, 26, 27, 39, 44, 46, 53, 58, 62, 66, 75, 88, 94, 98, 99, 100 y 108 que presentan un Riesgo Muy Alto Mitigable;

**Que,** mediante decisión de la Comisión de Ordenamiento Territorial en sesión Ordinaria No. 014, de 10 de enero de 2020, se solicita la elaboración de un alcance al Informe Técnico contenido en el Informe 001-UERB-OC-SOLT-2015, de 31 de marzo de 2015, para que se determinen todos los lotes inferiores a la zonificación propuesta como lotes por excepción;

**Que,** mediante Informe Técnico s/n de 13 de enero de 2020, emitido por el Responsable Técnico de la UERB Oficina Central, se realiza un alcance del Informe Técnico contenido en el Informe No. 001-UERB-OC-SOLT-2015, de 31 de marzo de 2015, conforme al Artículo IV.7.43 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, se determinan los lotes por excepción a todos aquellos lotes que tengan una superficie inferior a la zonificación propuesta.

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

### EXPIDE LA SIGUIENTE:

#### **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COOPERATIVAS DE VIVIENDA “YAGUACHI ALTO” Y “POR NUESTROS HIJOS”, A FAVOR DE SUS SOCIOS.**

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 215516, sus calles, escalinatas, pasajes, transferencia de áreas verdes, equipamiento comunal, área municipal 1 y modificar la zonificación actual, sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Cooperativas de Vivienda “Yaguachi Alto” y “Por Nuestros Hijos”, a favor de sus socios.

**Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los socios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Cooperativas de Vivienda “Yaguachi Alto” y “Por Nuestros Hijos”, ubicado en la parroquia La Libertad, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los



## ORDENANZA No. 108-2021-AHC

informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos a engaño o al error.

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

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

Los propietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Cooperativas de Vivienda “Yaguachi Alto” y “Por Nuestros Hijos”, ubicado en la parroquia La Libertad, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

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

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

### Artículo 4.- Especificaciones técnicas.-

<b>Predio Número:</b>	215516
<b>Zonificación actual:</b>	D4(D303-80) / A31(PQ)
<b>Lote mínimo:</b>	300 m <sup>2</sup>
<b>Forma ocupación del suelo:</b>	(D) Sobre Línea de Fábrica
<b>Uso principal del suelo:</b>	(RU2) Residencial Urbano 2 / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano
<b>Número de lotes:</b>	<b>141</b>
<b>Área útil de lotes:</b>	14.827,82m <sup>2</sup>
<b>Área de Calles, Pasajes y Escalinatas:</b>	5.931,61m <sup>2</sup>
<b>Área de Equipamiento Comunal:</b>	125,83 m <sup>2</sup>
<b>Área Verde y Equipamiento Comunal 1:</b>	39,84 m <sup>2</sup>
<b>Área Verde y Equipamiento Comunal 2:</b>	36,23 m <sup>2</sup>
<b>Área Verde y Equipamiento Comunal 3:</b>	986,09 m <sup>2</sup>
<b>Área Verde y Equipamiento Comunal 4:</b>	37,87 m <sup>2</sup>
<b>Área Faja de Protección de Quebrada (Área Municipal 1):</b>	331,19 m <sup>2</sup>
<b>Área Franja de Protección de Quebrada (lotes):</b>	1.536,04 m <sup>2</sup>
<b>Área bruta del terreno (Área Total):</b>	23.852,52m <sup>2</sup>

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 141, signados del uno (1) al ciento cuarenta y uno (141) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.



**ORDENANZA No. 108-2021-AHC**

El área total del predio No. 215516, es la que consta en la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencia de Áreas de terreno No. 206-2017, del 19 de mayo de 2017, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal.

**Artículo 5.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación: D9(D102-80); forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica; Uso Principal del Suelo (RU2) Residencial Urbano 2; lote mínimo 100 m<sup>2</sup>; No. de Pisos: 2; COS en Planta Baja: 80%, COS Total: 160% y mantendrá la zonificación vigente, A31(PQ); (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural.

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

**Artículo 7.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación propuesta, los lotes: 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 19, 20, 21, 22, 28, 37, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 61, 62, 63, 64, 66, 68, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 101, 102, 103, 104, 105, 108, 109, 110, 111, 113, 114, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 133, 134, 135, 137 y 140.

**Artículo 8.- Área Verde y de Equipamiento Comunal.-** Los socios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Cooperativas de Vivienda “Yaguachi Alto” y “Por Nuestros Hijos”, conforme a la normativa vigente se les exonera el 15% como contribución del área verde, y por ser considerado como un asentamiento declarado de Interés Social; sin embargo de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, el área de 1.225,86 m<sup>2</sup>, del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Área de Equipamiento Comunal		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Escalinata 2	-	10,52m	125,83m <sup>2</sup>
Sur:	Lote N°48	-	10,39m.		
Este:	Calle S/N	-	10,65m.		
Oeste:	Lote N°68 Lote N°67	10,29m. 3,72m.	Ld=14,01m.		
Área Verde y Equipamiento Comunal 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Propiedad Particular	-	18,22m.	39,84m <sup>2</sup>
	Sur:	Calle S/N	-	Ld=20,43m	
	Este:	Escalinata 3	-	4,50m.	
Oeste:	Punto de Intersección entre Calle S/N y Propiedad Particular	-	0,00m.		
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Punto de Intersección entre calle S/N y Faja de Protección de	-	0,00m.	36,23m <sup>2</sup>



**ORDENANZA No. 108-2021-AHC**

<b>Área Verde y Equipamiento Comunal 2</b>		Quebrada (área verde adicional 1 )			
	<b>Sur:</b>	Lote 123	-	6,54m.	
	<b>Este:</b>	Calle S/N	-	Ld=9,56m.	
	<b>Oeste:</b>	Faja de Protección de Quebrada (área municipal 1)	-	Ld=13,06m.	
<b>Área Verde y Equipamiento Comunal 3</b>		<b>LINDERO</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>	<b>SUPERFICIE</b>
	<b>Norte:</b>	Pasaje S/N	-	Ld=71,60m	<b>986,09m<sup>2</sup></b>
	<b>Sur:</b>	Lote 83	9,28m.	Ld=73,69m.	
		Lote 84	7,00m.		
		Lote 85	Ld=22,92m		
		Lote 86	9,00m.		
Lote 87		9,00m.			
<b>Este:</b>	Escalinata Juan Alzuro	-	Ld=16,84m.		
<b>Oeste:</b>	Lote 75	-	13,16m.		
<b>Área Verde y Equipamiento Comunal 4</b>		<b>LINDERO</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>	<b>SUPERFICIE</b>
	<b>Norte:</b>	Pasaje S8H	-	7,24m.	<b>37,87m<sup>2</sup></b>
	<b>Sur:</b>	Punto de Intersección entre el Lote N° 17 y Calle Jaramijó	-	0,00m.	
	<b>Este:</b>	Calle Jaramijó	-	15,47m.	
	<b>Oeste:</b>	Lote N°17	-	12,48m.	

**Artículo 9.- De la Faja de Protección de Quebrada (Área Municipal 1).**- Los socios del predio donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Cooperativas de Vivienda “Yaguachi Alto” y “Por Nuestros Hijos”, de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el Área Municipal 1, en un área total de 331,19 m2 establecida en la faja de protección de Quebrada y Talud, de conformidad al siguiente detalle:

<b>Faja Protección de quebrada (Área Municipal 1)</b>		<b>LINDERO</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>	<b>SUPERFICIE</b>
	<b>Norte:</b>	Propiedad Particular	-	3,22m.	<b>331,19m<sup>2</sup></b>
	<b>Sur:</b>	Faja de Protección de Quebrada Lote 123	-	11,52m.	
	<b>Este:</b>	Calle S/N Área Verde y Comunal 2	Ld=41,07m Ld=13,06m	Ld=54,13m	
<b>Oeste:</b>	Quebrada	-	Ld=47,47m		



## ORDENANZA No. 108-2021-AHC

**Artículo 10.- Calificación de Riesgos.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Cooperativas de Vivienda “Yaguachi Alto” y “Por Nuestros Hijos”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 135-AT-DMGR-2018, fecha 22 de mayo del 2018, el mismo que establece: *“Riesgo por movimientos en masa: el AHHYC “Yaguachi Alto y por Nuestros Hijos” en general presenta un Riesgo Alto Mitigable para los lotes: 1, 3, 17, 25, 28, 30, 32, 33, 36, 40, 47, 50, 60, 63, 65, 70, 72, 73, 74, 77, 78, 83, 84, 85, 87, 88, 92, 95, 06, 122, 123, 124, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 138, 139, 141 y para los lotes No. 29, 26, 27, 39, 44, 46, 53, 58, 62, 66, 75, 88, 94, 98, 99, 100, 108 el nivel de riesgo es Muy Alto Mitigable.”*

Así como las constantes en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0028-OF, de 14 de enero de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad *“se rectifica en la descripción de la calificación de riesgos indicando que el AHHYC “Yaguachi Alto y por Nuestro Hijos” en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable para la mayoría de lotes, a excepción de los lotes 01, 03, 06, 17, 25, 28, 30, 32, 33, 36, 40, 47, 50, 60, 63, 65, 70, 72, 73, 74, 77, 78, 83, 84, 85, 87, 88, 92, 95, 122, 123, 124, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 138, 139 y 141 que presentan un Riesgo Alto Mitigable, y los lotes 29, 26, 27, 39, 44, 46, 53, 58, 62, 66, 75, 88, 94, 98, 99, 100 y 108 que presentan un Riesgo Muy Alto Mitigable.”*

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

Los socios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras y/o medidas de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, la misma que pondrá en conocimiento de la Secretaría de Seguridad y de la Jefatura de Seguridad Ciudadana de la Administración Zonal Manuela Sáenz, caso contrario el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

La Agencia Metropolitana de Control realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

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

**Artículo 11.- De las Vías, Pasajes y Escalinatas.** - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Cooperativas de Vivienda “Yaguachi Alto” y “Por Nuestros Hijos”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho



### ORDENANZA No. 108-2021-AHC

y consolidado de interés social de 24 años de existencia, con 80.85% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regularizan las vías, pasajes y escalinatas con el siguiente ancho:

<b>Calle S/N:</b>	8,00 m.
<b>Calle S/N:</b>	8,00 m.
<b>Calle S/N:</b>	8,00 m.
<b>Calle OE9A:</b>	10,00 m.
<b>Pasaje S8H:</b>	6,00 m.
<b>Pasaje S/N:</b>	6,00 m.
<b>Pasaje S/N:</b>	5,00 m.
<b>Pasaje S/N:</b>	4,00 m.
<b>Escalinata 1:</b>	3,00 m.
<b>Escalinata 2:</b>	4,14 m.
<b>Escalinata 3:</b>	4,50 m.
<b>Escalinata 4:</b>	3,00 m.
<b>Escalinata 5:</b>	4,00 m.

**Artículo 12.- 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:

<b>Calzadas</b>	80%
<b>Aceras</b>	70%
<b>Bordillos</b>	70%
<b>Agua Potable</b>	50%
<b>Alcantarillado</b>	85%
<b>Energía Eléctrica</b>	50%

**Artículo 13.- Del plazo de ejecución de las obras.**- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de hasta ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los socios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, y aprobado por la mesa institucional, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Las obras civiles y de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo IV.7.72 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, que contiene el Código Municipal. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

**Artículo 14.- Del control de ejecución de las obras.** - La Administración Zonal Manuela Sáenz realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable



## ORDENANZA No. 108-2021-AHC

conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal Manuela Sáenz, será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 15.- De la multa por retraso en ejecución de obras.** - En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los socios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Cooperativas de Vivienda “Yaguachi Alto” y “Por Nuestros Hijos”, se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

**Artículo 16.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Cooperativas de Vivienda “Yaguachi Alto” y “Por Nuestros Hijos”, quedan gravados con segunda hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que se podrán levantar con el cumplimiento de las obras civiles y de infraestructura conforme a la normativa vigente. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

**Artículo 17.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.** - Los socios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Cooperativas de Vivienda “Yaguachi Alto” y “Por Nuestros Hijos”, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes;

En caso de no inscribir la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo IV.7.64 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019.

La inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, servirá como título de dominio para efectos de la transferencia de áreas verdes, equipamiento comunal y área municipal 1, a favor del Municipio.

**Artículo 18.- De la entrega de escrituras individuales.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Cooperativas de Vivienda “Yaguachi Alto” y “Por Nuestros Hijos”, a través de su representante legal deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de sus socios conforme a la ley, una vez inscrita la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los dirigentes en caso de incumplimiento.

**Artículo 19.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** La Administración Zonal Manuela Sáenz queda plenamente facultada para resolver y aprobar las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura.

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

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



## ORDENANZA No. 108-2021-AHC

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

**Artículo 20.- Potestad de ejecución.-** Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

### Disposiciones Generales

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

**Segunda.-** De acuerdo al Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0028-OF, de 14 de enero de 2020, los socios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y en el informe No. 135-AT-DMGR-2018, fecha 22 de mayo del 2018.

- Se dispone que los propietarios/poseionarios de los lotes de “Yaguachi Alto y por Nuestros Hijos” no realicen excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.
- Se dispone que los propietarios de los lotes 01, 03, 06, 17, 25, 28, 30, 32, 33, 36, 40, 47, 50, 60, 63, 65, 70, 72, 73, 74, 77, 78, 83, 84, 85, 87, 88, 92, 95, 122, 123, 124, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 138, 139, 141, 29, 26, 27, 39, 44, 46, 53, 58, 62, 66, 75, 88, 94, 98, 99, 100 y 108 que presentan calificaciones de Riesgo Alto y Muy Alto frente a procesos de remoción en masa, contraten a un especialista geotécnico para que realice los estudios técnicos necesarios, como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Práctica (NEC-SE-GC), y determine las alternativas de mitigación del riesgo tanto para salvaguardar sus predios así como los predios colindantes.
- Se dispone que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el macro lote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.

La Unidad Especial Regula tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “Yaguachi Alto y por Nuestros Hijos” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.



**ORDENANZA No. 108-2021-AHC**

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

Dada en la sesión virtual del Concejo Metropolitano de Quito, el 19 de enero de 2021.

Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

La Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, el 06 de octubre de 2016; y 19 de enero de 2021 en sesión No. 123 ordinaria. Quito, 19 de enero de 2021.

Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, 19 de enero de 2021.

**EJECÚTESE:**

Dr. Jorge Yunda Machado  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 19 de enero de 2021.- Distrito Metropolitano de Quito, 19 de enero de 2021.

Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Gabriela Enríquez	AGC	2021-01-19	
Revisado por:	Samuel Byun	PSG(S)	2021-01-19	