



## ORDENANZA No. 112-2021-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 Comité Pro mejoras del Barrio “San José”, ubicado en la parroquia Pomasqui, tiene una consolidación del 81,25%; al inicio del proceso de regularización contaba con 13 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 18 años de asentamiento, 32 lotes a fraccionarse y 128 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 de los predios sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “San José”, 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. 112-2021-AHC

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2016-269 de fecha 05 de diciembre de 2016 expedido por la Comisión de Uso de Suelo y Comisión de Ordenamiento Territorial en sesión conjunta; y, el Informe No. IC-COT-2020-087 de 18 de septiembre de 2020 expedido por la Comisión de 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;
- 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*



## ORDENANZA No. 112-2021-AHC

*requiera regularizar y legalizar asentamiento s humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa (...)*”;

- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “(...) *Excepcionalmente en los casos de asentamiento s 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,** de conformidad a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, que, dentro de las Disposiciones Reformatorias, Primera, se reforma el Art. 424 del COOTAD, sobre el porcentaje de área verde, comunal y vías, en su último párrafo manifiesta que “...*se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o ventas...*”;
- 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,** 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 asentamiento s humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamiento s que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** el artículo 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. 112-2021-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 asentamiento s declarados de interés social...”;*
- Que,** el artículo IV.7.65 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 en su parte pertinente de la regularización de barrios ubicados en parroquias rurales dispone: *“(...) En lo referente a la contribución de las áreas verdes y de equipamiento público de asentamiento s ubicados en áreas rurales, se exceptúan de esta entrega las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización.”;*
- 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 asentamiento s 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 asentamiento s 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 18 de diciembre del 2015 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por: Abg. Catherine Thur de Koos, Coordinadora Unidad Especial Regula Tu Barrio La Delicia; Arq. Mónica Carrera Pérez Responsable Técnica Unidad Especial Regula Tu Barrio La Delicia; Abg. Sebastián Mata Navas Responsable Legal Unidad Especial Regula Tu Barrio La Delicia; Ing. Omar García Cedeño, Responsable Socio Organizativo Unidad Especial Regula Tu Barrio La Delicia; Msc. Victoria Prijodko, Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Sr. Humberto Almeida De Sucre, Administrador Municipal Zona La Delicia; Abg. María Cristina Villacís, Directora Jurídica Administración Zona La Delicia; Arq. Edgar Flores, Delegado de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; Arq. Andrea Criollo, Directora de Gestión de Territorio Administración Municipal Zona La Delicia; Sr. Miguel Bosquez; Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros, aprobaron el informe socio organizativo legal y técnico N° 013-UERB-AZLD-SOLT-2015, de fecha 16 de diciembre del año 2015, habilitante de la ordenanza de reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “San José”, a favor de sus copropietarios;
- Que,** el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 157-AT-DMGR-2015, de 25 de noviembre de 2015, manifiesta que el asentamiento humano de hecho y consolidado



## ORDENANZA No. 112-2021-AHC

denominado Comité Pro mejoras del Barrio "San José", presenta un Riesgo Moderado en su totalidad;

- Que,** el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 187-AT-DMGR-2018, de 17 de julio del 2018, determina que el riesgo por movimientos en masa del AHHYC "San José" en general presenta un Riesgo Alto por Subsistencia para los lotes 1, 3, 7, 14, 19, 20, 27, 29 y 31 al estar atravesados por una quebrada rellena. Mientras que para el resto de lotes se determina un nivel de riesgo moderado tanto para deslizamientos como para subsistencia;
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR- 2020-0270-OF, de 27 de abril de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad que la calificación del riesgo frente a movimientos en masa es aquella que debe ser considerada en los procesos de legalización o regularización de la tenencia de tierra, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos rectifica la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC "San José" presenta un Riesgo Moderado Mitigable frente a deslizamientos para todos los lotes y además se indica que debido a la presencia de una quebrada rellena se tiene un Riesgo Alto Mitigable para los lotes 1, 3, 7, 14, 19, 20, 27, 29 y 31 frente a procesos de hundimiento;
- Que,** mediante Oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0408-O, de 31 de julio de 2020, el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo (S), de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el informe de factibilidad de cambio de uso de suelo y zonificación y considera factible el cambio de forma de ocupación y edificabilidad (zonificación) del asentamiento humano de hecho y consolidado "San José MZ 25", a fin de que se continúe con el proceso de regularización correspondiente;
- Que,** mediante Memorando Nro. STHV-DMPPS-2020-0324-M, de 12 de agosto de 2020, el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo (S), de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, aclara el nombre del barrio "San José Mz. 25" por "San José", debido a que este es el nombre propio del asentamiento, del cual se remitió el informe de factibilidad para el cambio de zonificación conforme el oficio No. Nro. STHV-DMPPS-2020-0408-O, de 31 de julio de 2020;
- Que,** mediante Memorando Nro. STHV-DMPPS-2020-339-M, de 21 de agosto de 2020, el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo (S), de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite una aclaración de la información del AHHYC denominado San José en cuanto a la clasificación del suelo y considera factible el cambio de uso de suelo y edificabilidad (zonificación) del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "SAN JOSE" a fin de que se continúe con el proceso de regularización correspondiente;
- 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 No. 013-UERB-AZLD-SOLT-2015, de 16 de diciembre del 2015, para que se determinen todos los lotes inferiores a la zonificación propuesta como lotes por excepción;
- y,



## ORDENANZA No. 112-2021-AHC

**Que,** mediante Informe Técnico s/n de 08 de junio de 2020, emitido por la Responsable Técnica de la UERB-AZLD, se realiza un alcance del Informe Técnico contenido en el Informe No. 013-UERB-AZLD-SOLT-2015, de 16 de diciembre del 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 COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO “SAN JOSÉ”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

**Artículo 1.- Objeto.** - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios 5205471, 5205472, 5205473, 5205474, 5205476, 5205477, 5205478 y 5205479, sus pasajes y modificar la zonificación sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “San José”, a favor de sus copropietarios.

**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 propietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “San José”, ubicado en la parroquia Pomasqui, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los 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 copropietarios del predio.

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

Los copropietarios del Asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “San José”, ubicado en la parroquia Pomasqui, 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.



**ORDENANZA No. 112-2021-AHC**

**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:</b>	<b>5205471</b>	<b>5205472</b>	<b>5205473</b>	<b>5205474</b>
<b>Zonificación Anterior:</b>	A37(A1002-35(VU))	A37(A1002-35(VU))	A37(A1002-35(VU))	A37(A1002-35(VU))
<b>Zonificación Actual:</b>	A2(A1002-35)	A2(A1002-35)	A2(A1002-35)	A2(A1002-35)
<b>Lote mínimo:</b>	1000m2	1000m2	1000m2	1000m2
<b>Forma de Ocupación del suelo:</b>	(A) Aislada	(A) Aislada	(A) Aislada	(A) Aislada
<b>Uso principal del suelo:</b>	(ARR) Agrícola Residencial Rural			
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SRU) Suelo Rural	(SRU) Suelo Rural	(SRU) Suelo Rural	(SRU) Suelo Rural

<b>Predio:</b>	<b>5205476</b>	<b>5205477</b>	<b>5205478</b>	<b>5205479</b>
<b>Zonificación Anterior:</b>	A37(A1002-35(VU))	A37(A1002-35(VU))	A37(A1002-35(VU))	A37(A1002-35(VU))
<b>Zonificación Actual:</b>	A2(A1002-35)	A2(A1002-35)	A2(A1002-35)	A2(A1002-35)
<b>Lote mínimo:</b>	1000m2	1000m2	1000m2	1000m2
<b>Forma de Ocupación del suelo:</b>	(A) Aislada	(A) Aislada	(A) Aislada	(A) Aislada
<b>Uso principal del suelo:</b>	(ARR) Agrícola Residencial Rural			
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SRU) Suelo Rural	(SRU) Suelo Rural	(SRU) Suelo Rural	(SRU) Suelo Rural

<b>Número de lotes:</b>	32
<b>Área Útil de Lotes:</b>	5.301,91m2



### ORDENANZA No. 112-2021-AHC

Área de Vías y Pasajes:	573,27m <sup>2</sup>
Área de Protección Quebrada en Lotes:	433,77m <sup>2</sup>
Área de Afectación Vial:	67,68m <sup>2</sup>
Área de Relleno de Quebrada en Lotes:	1.284,01m <sup>2</sup>
Área total del Terreno:	7.660,64m <sup>2</sup>

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

El área total del predio No. **5205471**, es la que consta en la Cédula Catastral No. 700, del 12 de mayo de 2017, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal, inscrita en el Registro de la Propiedad el 25 de mayo de 2017.

El área total del predio No. **5205472**, es la que consta en la Resolución No. 190-2017, del 19 de mayo de 2017, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal, inscrita en el Registro de la Propiedad el 14 de junio de 2017.

El área total del predio No. **5205473**, es la que consta en la Resolución No. 187-2017, del 19 de mayo de 2017, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal, inscrita en el Registro de la Propiedad el 20 de julio de 2017.

El área total del predio No. **5205474**, es la que consta en la Resolución No. 188-2017, del 19 de mayo de 2017, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal, inscrita en el Registro de la Propiedad el 20 de julio de 2017.

El área total del predio No. **5205476**, es la que consta en la Resolución No. 412-2017, del 18 de octubre de 2017, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal, inscrita en el Registro de la Propiedad el 04 de octubre de 2017.

El área total del predio No. **5205477**, es la que consta en la Resolución No. 411-2017, del 18 de octubre de 2017, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal.

El área total del predio No. **5205478**, es la que consta en la Resolución No. 413-2017, del 18 de octubre de 2017, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal, inscrita en el Registro de la Propiedad el 14 de septiembre de 2018.

El área total del predio No. **5205479**, es la que consta en la Resolución No. 189-2017, del 19 de mayo de 2017, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificada y regularizada



## ORDENANZA No. 112-2021-AHC

de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal, inscrita en el Registro de la Propiedad el 16 de junio de 2017.

**Artículo 5.- Zonificación de los lotes.** - Los lotes fraccionados modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación: D3 (D203-80), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fabrica, Lote mínimo: 200 m<sup>2</sup>, Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%, Uso principal: (RR2) Residencial Rural 2.

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

**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, el lote 4, 5, 6, 8, 9,10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 26.

**Artículo 8.-Lotes con afectación de quebrada rellena.**- Los lotes números 1, 3, 7, 14, 19, 20, 27, 29 y 31, se encuentran afectados por un relleno de quebrada, por lo tanto, deberán sujetarse estrictamente a lo dispuesto en el artículo IV. 1.117 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, para efecto de ser adjudicados.

**Artículo 9.- Exoneración del porcentaje de área verde.**- Al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio "San José", conforme a la normativa vigente se le exonera del 15% como contribución del área verde, por ser considerado como un Asentamiento declarado de Interés Social.

**Artículo 10.- Calificación de Riesgos.**- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio "San José", deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 157-AT-DMGR-2015, de 25 de noviembre de 2015, que manifiesta que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro mejoras del Barrio "San José", presenta un Riesgo Moderado en su totalidad; Informe No. 187-AT-DMGR-2018, de 17 de julio del 2018, que determina que el Riesgo por movimientos en masa del AHHYC "San José" en general presenta un Riesgo Alto por Subsistencia para los lotes 1, 3, 7, 14, 19, 20, 27, 29 y 31 al estar atravesados por una quebrada rellena. Mientras que para el resto de lotes se determina un nivel de riesgos moderado tanto para deslizamientos como para subsistencia.

Así como las constantes en el Oficio Nro. Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR- 2020-0270-OF, de 27 de abril de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad que la calificación del riesgo frente a movimientos en masa es aquella que debe ser considerada en los procesos de legalización o regularización de la tenencia de tierra, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos rectifica la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC "San José" presenta un Riesgo Moderado Mitigable frente a deslizamientos para todos los lotes y además se indica que debido a la presencia de una quebrada rellena se tiene un Riesgo Alto Mitigable para los lotes 1, 3, 7, 14, 19, 20, 27, 29 y 31 frente a procesos de hundimiento.



## ORDENANZA No. 112-2021-AHC

Los copropietarios 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 La Delicia, para su seguimiento y control respectivo. En el caso de no haberse presentado el cronograma de obras referido, 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 será notificada con el cronograma de obras de mitigación y realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

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 pone en riesgo la vida o la integridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusiva de los técnicos que lo suscriben.

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 los Pasajes.** - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “San José”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 18 años de existencia, con 81.25% 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 los pasajes con los siguientes anchos:

Pasaje 1	3,00-3,05m (Variable)
Pasaje 2	3,00-3,04m (Variable).
Pasaje 3	3m

**Artículo 12.- De las obras a ejecutarse.** - La obra civil a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, es la siguiente:

Calzadas	100%
----------	------

**Artículo 13.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de la obra civil, será de hasta cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de



## ORDENANZA No. 112-2021-AHC

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.

La obra civil podrá ser ejecutada, 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 La Delicia 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. Su informe favorable, conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal La Delicia, 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 la obra civil, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio "San José", 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 Comité Pro mejoras del Barrio "San José", quedan gravados con primera, especial y preferente 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 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 copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio "San José", 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.

**Artículo 18.- 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 y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y 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



## ORDENANZA No. 112-2021-AHC

acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

**Artículo 19.- Solicitudes de ampliación de plazo.** - Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

La Administración Zonal La Delicia, deberá notificar a los copropietarios del asentamiento 6 meses antes de la conclusión del plazo establecido.

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

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-2020-0270-OF, de fecha 27 de abril de 2020, los copropietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y en los informes No. 157-AT-DMGR-2015, de 25 de noviembre de 2015, y No. 187-AT-DMGR-2018, de 17 de julio del 2018.

- Se dispone que, los propietarios/poseionarios del asentamiento humano de hecho denominado Barrio "San José" 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 1, 3, 7, 14, 19, 20, 27, 29 y 31 no edifiquen sobre la zona de relleno de quebrada, y posterior a la regularización, de hacerlo deben contar con los respectivos estudios de suelo y cimentación para la implementación de edificaciones.
- Se dispone que, los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el macrolote 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 debe comunicar a la comunidad del AHHYC "San José" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.



## ORDENANZA No. 112-2021-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 el Estadio de Federación de Ligas de Quito "Gustavo Herdoiza León", sesión modalidad presencial del Concejo Metropolitano de Quito, el 23 de febrero 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 abril de 2017 y el 23 de febrero de 2021. Quito, 02 de marzo de 2021.

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

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, 02 de marzo 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 02 de marzo de 2021.- Distrito Metropolitano de Quito, 02 de marzo 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	2021-03-02	
Revisado por:	Samuel Byun	PSG(S)	2021-03-02	