



ORDENANZA No. 114-2021-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 “San Andrés de Conocoto II Etapa”, ubicado en la parroquia Conocoto, tiene una consolidación del 38.10%; al inicio del proceso de regularización contaba con 51 años de existencia; sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 56 años de asentamiento, 21 lotes a fraccionar y 84 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 copropietarios 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 “San Andrés de Conocoto II Etapa”, 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. 114-2021-AHC
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2016-277 de 05 de diciembre de 2016 emitido en sesión conjunta de la Comisión de Ordenamiento Territorial y Comisión de Uso de Suelo; y el Informe No. IC-COT-2020-093 de 02 de octubre de 2020 emitido 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. 114-2021-AHC

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,** 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,** 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 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*



ORDENANZA No. 114-2021-AHC

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 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.7.65 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 asentamientos 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 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 26 de Noviembre del 2015 en la Administración Zonal Los Chillós, integrada por: el Arq. Patricio Castillo Brito, Administrador Zonal Los Chillós; Arq. Edgar Flores, Delgado de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; Sr. Miguel Bosquez, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Edwin Gavilanez, Director de Gestión Territorial Zonal Los Chillós; Dr. Pablo Trujillo Paredes, Director de Asesoría Jurídica Zonal Los Chillós; Lcda. María José Cruz., Delegada de la Dirección UERB-OC; Abg. 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 N° 008-UERB-OC-SOLT-2015, de 26 de noviembre del 2015, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado: “San Andrés de Conocoto II Etapa”, a favor de sus copropietarios;



ORDENANZA No. 114-2021-AHC

- Que,** el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 158-AT-DMGR-2018, fecha 15 de junio del 2018, el mismo que determina **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “San Andrés de Conocoto II Etapa” en general presenta un Riesgo Medio Mitigable para la totalidad de los lotes, en especial para los lotes que se encuentran colindantes con la quebrada San Agustín;
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0202-OF, de 31 de marzo de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad considerando 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 la tierra, y aclarando que los términos “Medio” y “Moderado” representan sinónimos en la terminología de la Gestión de Riesgos, esta Dependencia se ratifica en la calificación del nivel de riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC “denominado “San Andrés de Conocoto II Etapa”, en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable para todos los frente a deslizamientos;
- 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 N° 008-UERB-OC-SOLT-2015, de 26 de noviembre del 2015, para que se determinen todos los lotes inferiores a la zonificación propuesta como lotes por excepción;
- Que,** mediante Informe Técnico s/n de 29 de abril de 2020, emitido por el Responsable Técnico de la UERB Oficina Central, se realiza un alcance del Informe Técnico contenido en el Informe No. 008-UERB-OC-SOLT-2015, de 26 de noviembre 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; y,
- Que,** mediante Informe Técnico de 16 de noviembre de 2020, emitido por el Responsable Técnico de la UERB Oficina Central, se realiza un alcance del Informe Técnico contenido en el Informe N° 008-UERB-OC-SOLT-2015, de 26 de noviembre del 2015, en atención a la observación de la Comisión de Ordenamiento Territorial de la sesión No. 032 Ordinaria de 02 de octubre de 2020, en la que se solicitó se modifique la denominación “Área Verde Adicional” por el término “Área Municipal”, razón por la cual se actualiza el cuadro de áreas y linderos de los lotes fraccionados, así como el cuadro general de áreas, cuadro de linderos de áreas verdes, equipamientos comunales y cuadro de linderos de áreas municipales.

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 “SAN ANDRÉS DE CONOCOTO II ETAPA”, A FAVOR DE SUS
COPROPIETARIOS**



ORDENANZA No. 114-2021-AHC

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios 536191, 536194, 536195 y 536196, sus vías, transferencia de áreas verdes y equipamiento comunal, áreas municipales y modificar su zonificación actual, sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Andrés de Conocoto II Etapa”, 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 copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Andrés de Conocoto II Etapa”, ubicado en la parroquia Conocoto, 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 “San Andrés de Conocoto II Etapa”, ubicado en la parroquia Conocoto, 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. -

Predio Número:	536191	536194	536195	536196
Zonificación actual:	A4 (A5002-5)	A4 (A5002-5)	A4 (A5002-5)	A4 (A5002-5)
Lote mínimo:	5000 m2	5000 m2	5000 m2	5000 m2
Forma ocupación del suelo:	(A) Aislada	(A) Aislada	(A) Aislada	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del	(PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación	(PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del	(PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del



ORDENANZA No. 114-2021-AHC

	Patrimonio Natural	del Patrimonio Natural	Patrimonio Natural	Patrimonio Natural
Clasificación del Suelo:	(SRU) Suelo Rural	(SRU) Suelo Rural	(SRU) Suelo Rural	(SRU) Suelo Rural

Número de lotes:	21
Área útil de lotes:	26.287,19 m ²
Área de Vías y Pasajes:	8.448,72 m ²
Área Verde y Equipamiento Comunal 1	980,28 m ²
Área Verde y Equipamiento Comunal 2:	363,86 m ²
Área Verde y Equipamiento Comunal 3:	298,11 m ²
Área Municipal 1 (Faja de Protección de Quebrada)	182,13 m ²
Área Municipal 2 (Faja de Protección de Quebrada)	663,96 m ²
Área Municipal 3 (Faja de Protección de Quebrada)	456,38 m ²
Área Municipal 4 (Faja de Protección de Quebrada)	542,73 m ²
Área Municipal 5 (Faja de Protección de Quebrada)	700,01 m ²
Área Municipal 6 (Área Bajo el Borde Superior de Quebrada)	83,13 m ²
Área Municipal 7 (Área Bajo el Borde Superior de Quebrada)	868,98 m ²
Área Municipal 8 (Área Bajo el Borde Superior de Quebrada)	538,59 m ²
Área Municipal 9 (Área Bajo el Borde Superior de Quebrada)	1.960,07 m ²
Área Faja de Protección de Quebrada (lotes):	1.707,68 m ²
Área bruta del terreno (Área Total)	44.081,82 m ²

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 21, signados del uno (1) al veinte y uno (21) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 536191, es la que consta en la Cédula Catastral No. 1473-2017, del 14 de septiembre 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.

El área total del predio No. 536194, es la que consta en la Cédula Catastral No. 1474-2017, del 14 de septiembre 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.

El área total del predio No. 536195, es la que consta en Cédula Catastral No. 1475-2017, del 14 de septiembre 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.

El área total del predio No. 536196, es la que consta en la Cédula Catastral No. 1476-2017, del 14 de septiembre 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: A2 (A1002-35); Forma de Ocupación del Suelo (A) Aislada; Uso



ORDENANZA No. 114-2021-AHC

Principal del Suelo (ARR) Agrícola Residencial Rural; lote mínimo 1.000 m²; No. de Pisos: 2; COS en Planta Baja: 35%, COS Total: 70%.

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 13 y 14.

Artículo 8.- Área Verde y de Equipamiento Comunal.- Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Andrés de Conocoto II Etapa”, se les exonera del porcentaje del 15% de contribución de áreas verdes y comunales, de conformidad a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; 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 1.642,25 m², del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

CUADRO DE LINDEROS DE ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS COMUNALES					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde y Equipamiento Comunal 1	Norte:	Lote 13	24,71 m	Ld=48,69 m	980,28 m²
		Lote 13	7,17 m		
		Área Municipal 1 (Faja de Protección de Quebrada)	Ld=16,81 m		
	Sur:	Calle S/N	-	40,09 m	
	Este:	Propiedad Particular	-	23,15 m	
Oeste:	Propiedad Particular	-	23,47 m		
Área Verde y Equipamiento Comunal 2	Norte:	Lote 21	35,31 m	54,24 m	363,86 m²
		Lote 20	18,93 m		
	Sur:	Área Municipal 2 (Faja de Protección de Quebrada)	-	Ld=58,86 m	
	Este:	Punto de Intersección entre Lote 20 y Área Municipal 2 (Faja de Protección de Quebrada)	-	0,00 m	
	Oeste:	Propiedad Particular	-	9,61 m	
Área Verde y Equipamiento Comunal 3	Norte:	Lote 19	-	33,45 m	298,11 m²
		Sur:	Área Municipal 4 (Faja de Protección de Quebrada)	-	
	Este:	Punto de Intersección entre Lote 19 y Área Municipal 4 (Faja de Protección de Quebrada)	-	0,00 m	
	Oeste:	Calle S/N	-	13,37 m	



ORDENANZA No. 114-2021-AHC

Artículo 9.- De la franja de Protección de Quebrada y Área Bajo Borde superior de Quebrada (Área Municipal). - Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social “Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur”, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de manera voluntaria como Área Municipal total de 5.995,98 m² establecidas en la franja de Protección de Quebrada y Área Bajo Borde superior de Quebrada, de conformidad al siguiente detalle:

CUADRO DE LINDEROS DE ÁREAS MUNICIPALES (FAJA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA) (ÁREA BAJO BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA)					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Municipal 1 (Faja de Protección de Quebrada)	Norte:	Área Municipal 6 (Área Bajo el Borde Superior de Quebrada) Lote 13	Ld=21,05 m 7,53 m	Ld=28,58 m	182,13 m²
	Sur:	Área Verde y Equipamiento Comunal 1	-	Ld=16,81 m	
	Este:	Faja de Protección de Quebrada Propiedad Particular	-	10,67 m	
	Oeste:	Faja de Protección de Quebrada Lote 13	-	14,03 m	
Área Municipal 2 (Faja de Protección de Quebrada)	Norte:	Área Verde y Equipamiento Comunal 2 Faja de protección de quebrada Lote 20	Ld=58,86 m 7,83 m	Ld=66,69 m	663,96 m²
	Sur:	Área Municipal 7 (Área Bajo el Borde Superior de Quebrada) Área Municipal 8 (Área Bajo el Borde Superior de Quebrada)	Ld=39,26 m Ld=28,39 m	Ld=67,65 m	
	Este:	Calle S/N	-	8,09 m	
	Oeste:	Faja de Protección Propiedad Particular	-	10,87 m	
Área Municipal 3 (Faja de Protección de Quebrada)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área Municipal 7 (Área Bajo el Borde Superior de Quebrada)	Ld=38,44 m Ld=26,92 m	Ld=65,36 m	456,38 m²



ORDENANZA No. 114-2021-AHC

		Área Municipal 8 (Área Bajo el Borde Superior de Quebrada)			
	Sur:	Faja Protección de quebrada Lote 12 Faja Protección de quebrada Lote 11 Lote 11	31,53 m 19.56 m 11.11 m		62,21 m
	Este:	Calle S/N	-		12,22 m
	Oeste:	Faja de Protección Propiedad Particular	-		6,54 m
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Municipal 4 (Faja de Protección de Quebrada)	Norte:	Área Verde y Equipamiento Comunal 3 Faja de Protección de Quebrada Lote 19 Faja de Protección de Quebrada Lote 7	Ld=38,68 m 18,60 m 9,03 m		Ld=66,31 m
	Sur:	Área Municipal 9 (Área Bajo el Borde Superior de Quebrada)	-		Ld=68,50 m
	Este:	Punto de Intersección entre Faja de Protección de quebrada Lote 7 y Área Municipal 9 (Área Bajo el Borde Superior de Quebrada)	-		0,00 m
	Oeste:	Calle S/N	-		11,47 m
			LINDERO	En parte	Total
Área Municipal 5 (Faja de Protección de Quebrada)	Norte:	Área Municipal 9 (Área Bajo el Borde Superior de Quebrada)	-		Ld=54,01 m
	Sur:	Faja de Protección de Quebrada Lote 9 Lote 9	15,06 m 27,88 m		42,94 m
	Este:	Lote 8 Faja de Protección de Quebrada Lote 8	18,66 m 10,82 m		29,48 m
	Oeste:	Punto de Intersección entre Faja de	-		0,00 m
			LINDERO	En parte	Total



ORDENANZA No. 114-2021-AHC

		Protección de Quebrada Lote 9 y Área Municipal 9 (Área Bajo el Borde Superior de Quebrada)			
Área Municipal 6 (Área Bajo el Borde Superior de Quebrada)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Calle S/N	-	Ld=7,53 m	83,13 m2
	Sur:	Área Municipal 1 (Faja de Protección de Quebrada)	-	Ld=21,05 m	
	Este:	Área Bajo el Borde Superior de Quebrada Propiedad Particular	-	10,31 m	
	Oeste:	Punto de Intersección entre Calle S/N y Área Municipal 1 (Faja de Protección de Quebrada)	-	0,00 m	
Área Municipal 7 (Área Bajo el Borde Superior de Quebrada)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área Municipal 2 (Faja de Protección de Quebrada)	-	Ld=39,26 m	868,98 m2
	Sur:	Área Municipal 3 (Faja de Protección de Quebrada)	-	Ld=38,44 m	
	Este:	Área Municipal 8 (Área Bajo el Borde Superior de Quebrada)	-	19,68 m	
	Oeste:	Área Bajo el Borde Superior de Quebrada Propiedad Particular	-	20,43 m	
Área Municipal 8 (Área Bajo el Borde Superior de Quebrada)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área Municipal 2 (Faja de Protección de Quebrada)	-	Ld=28,39 m	538,5959 m2
	Sur:	Área Municipal 3 (Faja de Protección de Quebrada)	-	Ld=26,92 m	
	Este:	Calle S/N	-	25,37 m	
	Oeste:	Área Municipal 7 (Área Bajo el Borde Superior de Quebrada)	-	19,68 m	
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE



ORDENANZA No. 114-2021-AHC

Área Municipal 9 (Área Bajo el Borde Superior de Quebrada)	Norte:	Área Municipal 4 (Faja de Protección de Quebrada) Faja de Protección de Quebrada Lote 7	Ld=68,50 m Ld=36,03 m	Ld=104,53 m	1.960,07 m²
	Sur:	Faja de Protección de Quebrada Lote 9 Área Municipal 5 (Faja de Protección de Quebrada) Faja de Protección de Quebrada Lote 8	Ld=22,39 m Ld=54,01 m 29,27 m	Ld=105,67 m	
	Este:	Área Bajo el Borde Superior de Quebrada Propiedad Particular	-	19,66 m	
	Oeste:	Calle S/N	-	24,27 m	

Artículo 10.- Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Andrés de Conocoto II Etapa”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No.158-AT-DMGR-2018, fecha 15 de junio del 2018, el mismo que determina *“Riesgo por movimientos en masa: el AHHYC “San Andrés de Conocoto II Etapa” en general presenta un Riesgo Medio Mitigable para la totalidad de los lotes, en especial para los lotes que se encuentran colindantes con la quebrada San Agustín.”*

Así como las constantes en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0202-OF, de 31 de marzo de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, en el que *“considerando 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 la tierra, y aclarando que los términos “Medio” y “Moderado” representan sinónimos en la terminología de la Gestión de Riesgos, esta Dependencia, se ratifica en la calificación del nivel de riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC “denominado “San Andrés de Conocoto II Etapa”, en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable para todos los frente a deslizamientos.”*

“Finalmente solicitarle que el articulado referente a la realización del estudio y cronograma de obras de mitigación no sea incluido en el cuerpo de la Ordenanza de regularización de AAHHYC, debido a las condiciones de consolidación observadas en el asentamiento.”

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.

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



ORDENANZA No. 114-2021-AHC

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. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Andrés de Conocoto II Etapa", contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 56 años de existencia, con 38.10% 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 con el siguiente ancho:

Calle S/N	12.00 m.
Calle S/N	10.00 m.
Calle S/N	10.00 m.
Calle S/N	8.00 m.
Calle S/N	8.00 m.
Calle S/N	8.00 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:

Calzadas	100%
Aceras:	100%
Bordillos:	100%
Agua Potable	70%
Alcantarillado	100%
Electricidad	70%

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 copropietarios 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.



ORDENANZA No. 114-2021-AHC

Artículo 14.- Del control de ejecución de las obras. - La Administración Zonal Los Chillos realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal Los Chillos, 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 copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Andrés de Conocoto II Etapa", 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 "San Andrés de Conocoto II Etapa", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará 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 copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Andrés de Conocoto II Etapa", 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 y de equipamiento comunal, a favor del municipio.

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 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.- La Administración Zonal Los Chillos queda plenamente facultada para resolver y aprobar las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura.



ORDENANZA No. 114-2021-AHC

La Administración Zonal Los Chillos deberá notificar a los copropietarios del asentamiento 6 meses antes a la conclusión del plazo establecido.

La Administración Zonal Los Chillos realizará el seguimiento en la ejecución y avance del cronograma de obras civiles y de infraestructura 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-2020-0202-OF, de fecha 31 de marzo 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 el informe No.158-AT-DMGR-2018, fecha 15 de junio del 2018.

- Se dispone que los propietarios/poseionarios de los lotes del AHHYC “San Andrés de Conocoto II Etapa” no realizarán 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 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 normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “San Andrés de Conocoto II Etapa” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

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.



ORDENANZA No. 114-2021-AHC

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 27 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	