



## ORDENANZA No. 124-2021-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”*.

El Concejo Metropolitano y la Administración Municipal, a través de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”, y de la Comisión de Ordenamiento Territorial, gestionan 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 Barrio “Punto la Capilla”, ubicado en la parroquia Calderón, tiene una consolidación del 68,18%, al inicio del proceso de regularización contaba con 22 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuenta con 23 años de asentamiento, 44 número de lotes a fraccionar y 176 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 Barrio “Punto la Capilla”, 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. 124-2021-AHC

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nros: IC-COT-2020-071 de 07 de agosto de 2020 e IC-COT-2021-009 de 22 de enero de 2021, expedidos 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; 



## ORDENANZA No. 124-2021-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 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 del 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 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. 124-2021-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 del 29 de marzo de 2019 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,** la Ordenanza No. 001 del 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 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 por Resolución No. C 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de dicha Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis, revisión y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma;
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 20 de diciembre de 2018 en la Administración Zonal Calderón, integrada por: el Dr. Ángel Granja, Administrador Zonal Calderón; Dra. Carolina Castro, Dirección Jurídica de la Administración Zonal Calderón; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Luis Albán, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Dr. Daniel Cano, Responsable Legal de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón; y, Arq. Mauricio Velasco, Responsable Técnico de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 011-UERB-AZCA-SOLT-2018, de fecha 18 de diciembre de 2018, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Barrio “Punto la Capilla”, a favor de sus copropietarios;
- Que,** el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 315-AT-DMGR-2018, de fecha 15 de noviembre de 2018, califica al AHHYC Barrio “Punto la Capilla”: en general por movimientos en masa los lotes 15 y 42 presentan un Riesgo Muy Alto Mitigable, los lotes 16, 17, 18, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 presentan un Riesgo Alto Mitigable, los lotes 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 19, 20, 21, 24, 33, 34, 43 presentan un Riesgo Moderado y finalmente los lotes 2, 3, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 presentan un Riesgo Bajo, y sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0831-OF, de fecha 22 de octubre de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad ratifica el nivel del riesgo frente a movimientos en masa e indica que el AHHYC Barrio “Punto la Capilla”: los lotes 15 y 42 presentan un Riesgo Muy Alto Mitigable, los lotes 16, 17, 18, 22, 23, 25, 26, 27, 28 29, 30, 31, 32 presentan un Riesgo Alto Mitigable, los lotes 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 19, 20, 21, 24, 33, 34, 43 presentan un



### ORDENANZA No. 124-2021-AHC

Riesgo Moderado y finalmente los lotes 2, 3, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 presentan un Riesgo Bajo, aclarando que tanto los niveles Moderado y Bajo son Mitigables;

- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0149-OF, de 04 de marzo de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad ratifica en la calificación del nivel de riesgos, conclusiones y recomendaciones emitidas en el Informe No. 315-AT-DMGR-2018, así como en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0831-OF;
- Que,** mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2019-0590-O, de fecha 26 de octubre de 2019, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda **acoge** los cambios de zonificación propuestos por la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" y considera que es el Concejo Metropolitano de Quito, el que tiene la potestad de aprobar los cambios de zonificación que modifican el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), vigente para el asentamiento humano de hecho y consolidado interés social denominado Barrio "Punto la Capilla";
- 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° 011-UERB-AZCA-SOLT-2018, de 18 de diciembre de 2018, para que se determinen todos los lotes inferiores a la zonificación propuesta como lotes por excepción;
- Que,** mediante Informe Técnico s/n de 22 de enero de 2020, emitido por la responsable técnica de la UERB-AZCA, se realiza un alcance del Informe Técnico contenido en el Informe 011-UERB-AZCA-SOLT-2018, de 18 de diciembre de 2018, en el que conforme al artículo IV.7.43 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, se determinan como lotes por excepción a todos aquellos que tengan una superficie inferior a la zonificación propuesta;
- Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-0218-OF de 27 de enero de 2021 la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad indica que: *"los propietarios de los lotes 04, 05 y 06 han generado un corte en el terreno el cual sirve de lindero con el lote 42 (ubicado en la parte superior), exponiéndolo a procesos de inestabilidad, tanto al terreno como a las edificaciones existentes en el mencionado lote, por tal motivo, y al ser un lindero entre propietarios privados, donde el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no tiene competencia, corresponde a los propietarios de los lotes 04, 05, 06 y 42 llegar a un acuerdo para la implementación de las obras de mitigación adecuadas que disminuya los niveles de riesgo existentes en la actualidad."*

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; artículo 84 literal c), artículo 87 literales a) y x); artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; artículo 2 numeral 1, y artículo 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

#### EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL  
DENOMINADO BARRIO "PUNTO LA CAPILLA", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.** 

### ORDENANZA No. 124-2021-AHC

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios 3648957 y 3648932, su escalinata, vías, transferencia de áreas verdes y unificar su zonificación; sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Punto la Capilla", ubicado en la parroquia Calderón, 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 Barrio "Punto la Capilla", ubicado en la parroquia Calderón, 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 al 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 Barrio "Punto la Capilla", ubicado en la parroquia Calderón, 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.-

Nº de predios:	3648957	3648932		
Zonificación:	D3 (D203-80)	D3 (D203-80)	A9(A1003-35)	A31 (PQ)
Lote mínimo:	200 m2	200 m2	1000 m2	0 m2
Forma de ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica	(D) Sobre línea de fábrica	(A) Aislada	(A) Aislada
Uso de suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2	(RU2) Residencial Urbano 2	(RU1) Residencial Urbano 1	(PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano
Número de lotes:	44			
Área útil de lotes:	13.724,32 m2			
Área de Faja de Protección en lotes:	29,22 m2			
Área verde:	3.774,92 m2			
Área Municipal (Fajas de Protección):	1.663,01 m2			
Área de vías, escalinata y pasaje:	6.223,46 m2			
Área de afectación de vías:	45,16 m2			
Área total del lote:	25.460,09 m2			



## ORDENANZA No. 124-2021-AHC

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 44 signados del uno (1) al cuarenta y cuatro (44), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 3648957, es la que consta en la Cédula Catastral en Unipropiedad No. 5633 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 30 de noviembre de 2018; y, la siguiente área total del predio 3648932, es la que consta en la resolución No. 550-2018 emitida por Dirección Metropolitana de Catastro, el 03 de diciembre de 2018, se encuentran rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 5.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados unifican su zonificación a: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200,00 m<sup>2</sup>; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; Uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2.

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

**Artículo 7.- Exoneración del porcentaje de área verde.-** Al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Punto la Capilla", conforme a la normativa vigente se les exonera de la contribución del 15% del área verde, por ser considerado como un asentamiento declarado de interés social; sin embargo, de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes, un área total de 3.774,92 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA VERDE					
		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
Área Verde 1:	Norte:	Propiedad Particular		11,88 m.	240,58 m <sup>2</sup>
	Sur:	Calle Oe7G		11,70 m.	
	Este:	Lote 2		21,07 m.	
	Oeste:	Lote 1		20,18 m.	
Área Verde 2:	Norte:	Lote 15 Lote Oe7F	28,45 m. 9,76 m.	38,21 m. en L.D.	455,89 m <sup>2</sup>
	Sur:	Calle Oe7G Área Municipal 1	42,24 m. 16,93 m. en L.D.	59,17 m. en L.D.	
	Este:	Calle S6O		14,50 m.	
	Oeste:	Lote 9		7,43 m.	
Área Verde 3:	Norte:	Vértice		0,0 m.	222,06 m <sup>2</sup>
	Sur:	Calle Oe7H		30,92 m.	
	Este:	Lote 25		25,47 m.	
	Oeste:	Escalinata S6M		15,50 m.	
Área Verde 4:	Norte:	Lote 33 Lote 31 Lote 32 Lote 32	11,45 m. 1,96 m. 15,01 m. 12,87 m.	41,29 m.	192,92 m <sup>2</sup>
	Sur:	Área Municipal 3		27,76 m. en L.D.	
	Este:	Calle Oe7H		8,02 m.	
	Oeste:	Calle Oe7I		16,34 m.	
Área Verde 5:	Norte:	Vértice		0,00 m.	2.663,47 m <sup>2</sup>
	Sur:	Área Municipal 3		76,65 m.	
	Este:	Calle Oe7I		74,16 m.	
	Oeste:	Propiedad Particular		65,90 m.	

**ORDENANZA No. 124-2021-AHC**

**Artículo 8.- Del Área de Faja de Protección de Quebrada.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Punto la Capilla", transfieren de manera libre y voluntaria al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución por Fajas de Protección de Quebrada, un área total de 1.663,01 m<sup>2</sup>, de conformidad al siguiente detalle:

<b>(Fajas de Protección)</b>					
		<b>LINDERO</b>	<b>EN PARTE</b>	<b>TOTAL</b>	<b>SUPERFICIE</b>
<b>Área Municipal 1:</b>	<b>Norte:</b>	Área verde 2		16,93 m.	52,21 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Calle Oe7G		17,74 m.	
	<b>Este:</b>	Vértice		0,00 m.	
	<b>Oeste:</b>	Lote 9		5,22 m.	
<b>Área Municipal 2:</b>	<b>Norte:</b>	Calle Oe7G		37,12 m.	207,15 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Borde de Quebrada		32,20 m.	
	<b>Este:</b>	Borde de Quebrada		12,51 m.	
	<b>Oeste:</b>	Vértice		0,00 m.	
<b>Área Municipal 3:</b>	<b>Norte:</b>	Área Verde 5, Calle Oe7I, Área Verde 4, Calle Oe7H		204,74 m. en L.D.	1.403,65 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Borde Superior de Quebrada		191,31 m.	
	<b>Este:</b>	Propiedad Particular		5,05 m.	
	<b>Oeste:</b>	Propiedad Particular		11,7318 m.	

**Artículo 9.- 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 vigente, los lotes: 11, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 26, 31, 32, 35, 36, 37, y 41.

**Artículo 10.- Calificación de Riesgos.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Punto la Capilla", deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 315-AT-DMGR-2018, de fecha 15 de noviembre de 2018, el mismo que lo califica por movimiento en masa los lotes 15 y 42 presentan un Riesgo Muy Alto Mitigable, los lotes 16, 17, 18, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 presentan un Riesgo Alto Mitigable, los lotes 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 19, 20, 21, 24, 33, 34, 43 presentan un Riesgo Moderado y finalmente los lotes 2, 3, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, presentan un Riesgo Bajo y sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento.

Así como las constantes en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0831-OF, de fecha 22 de octubre de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad ratifica el nivel del riesgo frente a movimientos en masa e indica que en el AHHYC Barrio "Punto la Capilla": los lotes 15 y 42 presentan un Riesgo Muy Alto Mitigable, los

lotes 16, 17, 18, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 presentan un Riesgo Alto Mitigable, los lotes 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 19, 20, 21, 24, 33, 34, 43 presentan un Riesgo Moderado y finalmente los lotes 2, 3, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 presentan un Riesgo Bajo, aclarando que tanto los niveles Moderado y Bajo son Mitigables.

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 



## ORDENANZA No. 124-2021-AHC

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 Calderón para su conocimiento 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 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 ponen en riesgo la vida o la inseguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusiva de los técnicos que lo suscriben.

La Secretaría 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. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

La Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-0218-OF de 27 de enero de 2021 indica que: *“los propietarios de los lotes 04, 05 y 06 han generado un corte en el terreno el cual sirve de lindero con el lote 42 (ubicado en la parte superior), exponiéndolo a procesos de inestabilidad, tanto al terreno como a las edificaciones existentes en el mencionado lote, por tal motivo, y al ser un lindero entre propietarios privados, donde el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no tiene competencia, corresponde a los propietarios de los lotes 04, 05, 06 y 42 llegar a un acuerdo para la implementación de las obras de mitigación adecuadas que disminuya los niveles de riesgo existentes en la actualidad.”*

**Artículo 11.- De las vías, y escalinata.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Punto la Capilla”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 23 años de existencia, con 68,18%, 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, y escalinata con los siguientes anchos:

Calle Oe7E	Variable 9,86 – 8,00 m.
Calle Oe7F	Variable 8,66 – 5,35 m.
Calle Oe7G	Variable 10,00 – 8,00 m.
Calle Oe7H	Variable 10,00 – 8,00 m.
Calle Oe7I	8,00 m.
Calle S6O	8,00 m.

**ORDENANZA No. 124-2021-AHC**

Calle S6N	8,00 m.
Pasaje S6M	6,00 m.
Escalinata S6M	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:

Calzada:	100,00%
Bordillos:	100,00%
Aceras:	100,00%
Agua Potable:	100,00%
Alcantarillado:	100,00%
Energía Eléctrica:	100,00%

**Artículo 13.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será 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 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 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 del Código Municipal para el Distrito de Quito. 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 Calderón 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 Calderón, 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 Barrio "Punto la Capilla", se sujetarán 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 el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Punto la Capilla", 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 podrá levantarse 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 Barrio "Punto la 



## ORDENANZA No. 124-2021-AHC

Capilla", 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 legalizar 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 del Distrito Metropolitano de Quito servirá como título de dominio para efectos de la transferencia de áreas verdes 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.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, 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 Calderón, deberá notificar a los copropietarios del asentamiento 6 meses antes a la conclusión del plazo establecido.

La Administración Zonal Calderón, 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.

## ORDENANZA No. 124-2021-AHC

**Segunda.-** De acuerdo al Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0831-OF, de fecha 22 de octubre de 2019, el asentamiento deberá cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y en el Informe Técnico de evaluación de riesgos No. 315-AT-DMGR-2018, de fecha 15 de noviembre de 2018.

- Se dispone que los propietarios/poseedores de los lotes que fueron excavados y dejaron taludes expuestos y desprotegidos ante los efectos erosivos que causa la intemperie (precipitaciones, viento), deben contratar 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 adecuadas según las características topográficas, geológicas, hidrogeológicas y mecánicas del suelo que conforma los taludes. Los estudios técnicos y diseños de las alternativas de mitigación seleccionadas no deberán ser considerados como requisitos durante la etapa de regularización del asentamiento humano evaluado.
- Se dispone que una vez concluido el proceso de regularización y titularización individual de los lotes del AHHYC "Punto La Capilla", el propietario de cada predio deberá cumplir lo establecido en las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales de la Sección 1.3 (RIESGOS) contemplada en la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de 2016, lo cual incluye los estudios técnicos y diseños de obras de mitigación mencionadas en el párrafo anterior.
- Se dispone que los lotes 15 y 42 realicen los respectivos estudios geotécnicos.
- Se dispone que los propietarios/poseedores de los lotes de "Punto La Capilla" 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 posterior a la regularización del AHHYC "Punto La Capilla", se realicen las obras públicas tales como alcantarillado, bordillos y adoquinado como medida de mitigación para los procesos de erosión superficial.
- Se dispone que, los propietarios de los lotes del 29 al 32 deben llegar a un acuerdo con los propietarios de los lotes 33 y 34, ya que los cortes en los taludes generados en estos últimos ponen en situación de muy alto riesgo a los lotes del 29 al 32.
- El lote 15 presenta una calificación de muy alto Riesgo debido al corte generado en el área verde ubicada al sur del lote, razón por la cual se debe realizar la obra necesaria para la estabilización del mencionado talud.
- Se dispone que el propietario del lote 42 debe llegar a un acuerdo con los propietarios de los lotes 04, 05 y 06 que han generado cortes y ponen en muy alto riesgo al lote 42.
- 

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "Punto La Capilla" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas. 



### ORDENANZA No. 124-2021-AHC

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

Dada en la Unidad Educativa Municipal Calderón, sesión modalidad presencial del Concejo Metropolitano de Quito, el 23 de marzo 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 05 de enero de 2021 y el 23 de marzo de 2021. Quito, 31 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, 31 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 31 de marzo de 2021.- Distrito Metropolitano de Quito, 31 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	2021-03-31	
Revisado por:	Samuel Byun	PSG(S)	2021-03-31	