



ORDENANZA No. 134-2021-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 Comisión de ordenamiento Territorial y la Unidad Especial *“Regula tu Barrio”*, determina la norma y gestiona los 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 *“El Blanqueado La Balvina”*, ubicado en la parroquia Quitumbe, tiene una consolidación del 91,36%; 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 53 años de asentamiento, 81 lotes a fraccionarse y 324 beneficiarios.

Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social fue reconocido mediante Ordenanza No. 004, sancionada el 8 de enero de 2011, que aprueba la Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo a favor de los copropietarios de los inmuebles en los que se encuentra asentado el barrio El Blanqueado La Balvina. Mediante Ordenanza 0183, sancionada el 23 de febrero de 2012, se reforma la Ordenanza Metropolitana No. 004, sancionada el 8 de enero de 2011, y se la protocoliza el 09 de abril de 2012, ante el doctor Líder Moreta Gavilanes, Notario Cuarto encargado del Cantón Quito. Sin embargo, es necesario sustituir las mencionadas ordenanzas con el fin de rectificar las áreas de los lotes fraccionados y justificar la propiedad con los títulos que respaldan la tenencia legal de la tierra de quienes conforman el asentamiento humano, por otro lado, el contenido de la mayoría de artículos constantes en las mencionadas Ordenanzas ha sido modificado, perfeccionando de esta manera los procesos integrales de regularización, por consiguiente, es imprescindible incluir nuevos artículos que contengan disposiciones legales que van en beneficio de la comunidad. Por lo tanto, la Unidad Especial *“Regula tu Barrio”*, realizó el proceso de regularización y sustitución de dicha Ordenanza, a fin de permitir que los legítimos copropietarios cuenten con el título de dominio que garantice el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza sustitutiva 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 *“El Blanqueado La Balvina”*, 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. 134-2021-AHC

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto los Informes Nros: IC-COT-2020-085 de 18 de septiembre de 2020 e IC-COT-2021-013 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. 134-2021-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,** el literal a) del numeral 1 del artículo IV.1.117 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece: *“En terrenos conformados por rellenos de quebradas, se emitirá informe técnico sobre la factibilidad de habilitar y edificar emitido por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano.”;*
- 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 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 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*



ORDENANZA No. 134-2021-AHC

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,** 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 Ordenanza No. 004, sancionada el 8 de enero de 2011, se aprueba la Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo a favor de los copropietarios de los inmuebles en los que se encuentra asentado el barrio El Blanqueado La Balvina;
- Que,** mediante Ordenanza 0183, sancionada el 23 de febrero de 2012, se reforma la Ordenanza Metropolitana No. 004, sancionada el 8 de enero de 2011, y se la protocoliza el 09 de abril de 2012, ante el doctor Líder Moreta Gavilanes, Notario Cuarto encargado del Cantón Quito;
- 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 de Trabajo, reunida el 27 de agosto de 2018 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por: Alfonso Muñoz, Administrador Zonal Quitumbe; Lcdo. Pablo Melo O., Coordinador UERB-Q; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. María Belén Cueva de la Dirección Metropolitana de Catastro, Ing. Luis Albán, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Ing. Elizabeth Carrión, Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Ing. Santiago Manosalvas, Dirección de Gestión de Territorio Delegado; Abg. Ángel Viteri, Dirección de Asesoría Jurídica Zonal Quitumbe; Arq. Miguel Hidalgo, Responsable Técnico; Abg. Sofía Reyna, Responsable Legal; Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio-Organizativa, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Quitumbe; aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 002-UERB-Q-SOLT-2018, de 20 de agosto de 2018, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: “El Blanqueado La Balvina”, a favor de sus copropietarios;



ORDENANZA No. 134-2021-AHC

- Que,** el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 103-AT-DMGR-2018, de fecha 25 de abril de 2018, califica el nivel de riesgo por movimientos en masa de el AHHYC “El Blanqueado La Balvina” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza, ni tampoco condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas;
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0046-OF, de 16 de enero de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad en el que señala 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 tierra, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se ratifica en la calificación de riesgos indicando que el AHHYC “El Blanqueado La Balvina” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa, debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza, ni tampoco condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.”;*
- 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. 002-UERB-Q-SOLT-2018, de 20 de agosto 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 18 de febrero de 2020, emitido por el Responsable Técnico de la UERB Quitumbe, se realiza un alcance del Informe Técnico contenido en el Informe No. 002-UERB-Q-SOLT-2018, de 20 de agosto del 2018, 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 Memorando Nro. STHV-DMPPS-2020-0314-M de 31 de julio de 2020, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, indica que: *“Con la información señalada y recomendaciones analizadas y en función de la documentación presentada del asentamiento, la DMPPS considera factible el cambio de la forma de ocupación y edificabilidad (zonificación) para todos los macro lotes que corresponden al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social “EL BLANQUEADO LA BALVINA”, a fin de que se continúe con el proceso de regularización respectiva.”*, y en alcance al memorando en mención, mediante Oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0411-O de 03 de agosto de 2020, en donde, *“Con la información señalada la DMPPS ratifica como factible el cambio de la forma de ocupación y edificabilidad (zonificación) del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social “EL BLANQUEADO LA BALVINA”, a fin de que se continúe con el proceso de regularización respectiva.”*

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.



ORDENANZA No. 134-2021-AHC

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA NO. 004 SANCIONADA EL 8 DE ENERO DE 2011 Y ORDENANZA REFORMATORIA NO. 0183, SANCIONADA EL 23 DE FEBRERO DE 2012, QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “EL BLANQUEADO LA BALVINA”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios 3672764; 3672718; 3672726; 3672727; 3672728; 3672730; 3672736; 3672737; 3672754; 3672755; 3672756; 3672760; 3672761 y 3672762, sus vías y modificar la zonificación actual sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “El Blanqueado La Balvina” ubicado en la parroquia Quitumbe, 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 “El Blanqueado La Balvina”, ubicado en la parroquia Quitumbe, 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 “El Blanqueado La Balvina”, ubicado en la parroquia Quitumbe, 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 Números:	3672764/ 3672718/ 3672726/ 3672727/ 3672728/ 3672730/ 3672736/ 3672737/ 3672754/ 3672755/ 3672756/ 3672760/ 3672761/ 3672762		
Zonificación actual:	D5(D304-80)	D7(D408-70)	A31 (PQ)



ORDENANZA No. 134-2021-AHC

Lote mínimo:	300 m2	400 m2	0 m2
Forma ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica	(D) Sobre línea de fábrica	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(RU3) Residencial Urbano 3	(M) Múltiple	(PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural
Número de lotes:	81		
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano		
Área útil de lotes:	22.910,94 m2		
Área de Calles y Pasajes:	4.260,31 m2		
Área de Faja de Protección por Borde de Quebrada Rellena en Lotes:	117,43 m2		
Área de Relleno de Quebrada en Lotes:	40,57 m2		
Área total del terreno:	27.329,25 m2		

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 81, signados del uno (1) al ochenta y uno (81) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 3672764, es la que consta en la Resolución No. 246-2018 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 02 de julio de 2018, se encuentran rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 3672718, es la que consta en la Cédula Catastral No. 3579 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 09 de julio de 2018, se encuentran rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 3672726, es la que consta en la Cédula Catastral No. 3584 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 09 de julio de 2018, se encuentran rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 3672727, es la que consta en la Cédula Catastral No. 3585 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 09 de julio de 2018, se encuentran rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 3672728, es la que consta en la Cédula Catastral No. 3584 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 09 de julio de 2018, se encuentran rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.



ORDENANZA No. 134-2021-AHC

El área total del predio No. 3672730, es la que consta en la Resolución de Excedentes o diferencia de áreas No. 244-2018 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 02 de julio de 2018, se encuentran rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 3672736, es la que consta en la Resolución de Excedentes o diferencia de áreas No. 243-2018 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 02 de julio de 2018, se encuentran rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 3672737, es la que consta en la Cédula Catastral en unipropiedad número 3581 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 09 de julio de 2018, se encuentran rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 3672754, es la que consta en la Resolución No. 245-2018 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 02 de julio de 2018, se encuentran rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 3672755, es la que consta en la Resolución No. 247-2018 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 02 de julio de 2018, se encuentran rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 3672756, es la que consta en la Resolución de excedentes o diferencia de áreas No. 240-2018 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 02 de julio de 2018, se encuentran rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 3672760, es la que consta en la Cédula Catastral en unipropiedad No. 3580 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 09 de julio de 2018, se encuentran rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 3672761, es la que consta en la Cédula Catastral en unipropiedad No. 3582 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 09 de julio de 2018, se encuentran rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 3672762, es la que consta en la Resolución de excedentes o diferencia de áreas No. 241-2018 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 02 de julio 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, modificarán la zonificación para los 81 lotes, conforme se detalla a continuación: D3 (D203-80); Forma ocupación del suelo: (D) Sobre



ORDENANZA No. 134-2021-AHC

Línea de Fábrica; Área de lote mínimo: 200 m², Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%; Uso principal del suelo: (RU3) Residencial Urbano 3.

Y se mantiene la zonificación A31 (PQ); Lote mínimo: 0 m²; Forma ocupación del suelo: (A) Aislada, Uso principal del suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural, Número de pisos 0, COS planta baja: 0%, COS total: 0%, para los lotes 75, 76, 77, 78, 79, 80 y 81.

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

Artículo 7.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación propuesta, los lotes 4, 6, 8, 9, 10, 14, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 37, 43, 44, 45, 46, 59, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 75, 77, 78, 79, 80 y 81.

Artículo 8.- Lotes conformados por quebrada rellena.- Los lotes número 75, 76, 77, 78 y 81, se encuentran conformados parcialmente con un relleno de quebrada certificada por la Dirección Metropolitana de Catastro, 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 el trámite correspondiente.

Artículo 9.- Exoneración del porcentaje del área verde.- Los copropietarios de los predios donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “El Blanqueado La Balvina”, conforme a la normativa vigente se les exonera el 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 “El Blanqueado La Balvina”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 103-AT-DMGR-2018, de 25 de abril de 2018, el mismo que califica el nivel de riesgo por movimiento en masa del AHHYC “El Blanqueado La Balvina” que en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza, ni tampoco condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.

Así como las constantes en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0046-OF, de fecha 16 de enero de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad en el que señala 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 tierra, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se ratifica en la calificación de riesgos indicando que el AHHYC “El Blanqueado La Balvina” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa, debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza, ni tampoco condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.*



ORDENANZA No. 134-2021-AHC

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 Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de las instancias correspondientes 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.

Artículo 11.- De las vías. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “El Blanqueado La Balvina”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 53 años de existencia, con 91,36% de consolidación de viviendas, razón por lo cual el ancho de vías se sujetará al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se regularizan las calles y los pasajes con los siguientes anchos:

Calle Oe1B	variable de 7.64 m a 9.02 m
Calle Oe1J OTOYA ÑAN	variable de 13.75 m a 13.91 m
Calle S38	variable de 7.90 m a 9.59 m
Pasaje Oe1A	variable de 1.38 m a 1.39 m
Pasaje Oe1C	variable de 2.75 m a 3.46 m
Pasaje Oe1E	de 3.00 m
Pasaje Oe1F	de 3.00 m
Pasaje S38A	variable de 2.70 m a 3.44 m
Pasaje S38B	variable de 3.74 m a 3.96 m
Pasaje S38C	variable de 5.96 m a 6.31 m
Pasaje S38D	variable de 2.95 m a 3.84 m
Pasaje S38F	variable de 2.60 m a 3.37 m

Artículo 12.- De las obras a ejecutarse. - Las obras civiles a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzadas (Calles y pasajes):	50%
Aceras (Calles):	70%
Bordillos (Calles):	70%



ORDENANZA No. 134-2021-AHC

Artículo 13.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles, 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 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 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 Quitumbe realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles 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 Quitumbe, 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, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "EL Blanqueado La Balvina", 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 "El Blanqueado La Balvina", 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 de los predios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "El Blanqueado La Balvina", deberán protocolizar la presente Ordenanza ante un 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



ORDENANZA No. 134-2021-AHC

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 Quitumbe queda plenamente facultada para resolver y aprobar las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de las obras civiles.

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

Dichas solicitudes para ser evaluadas, deberán ser presentadas con al menos tres 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 Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0046-OF, de fecha 16 de enero 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. 103-AT-DMGR-2018, de 25 de abril del 2018.

- Se dispone que mediante mingas comunitarias se implementen sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en las calles y pasajes de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a viviendas y asentamientos humanos ubicados en cotas inferiores.
- Se dispone que en el asentamiento no se permitan construcciones mayores a tres plantas, considerando que por el tipo de suelo se pueden generar procesos de subsidencia del terreno.
- Se dispone que los propietarios y/o posesionarios actuales suspendan todo proceso constructivo en el macrolote evaluado, incluidas ampliaciones en las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine



ORDENANZA No. 134-2021-AHC

su normativa específica de edificabilidad que deberá constar en los Informes de Regulación Metropolitana individuales.

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

Tercera.- La Secretaría General del Concejo Metropolitano, una vez sellados los planos, remitirá una copia certificada a las administraciones zonales y a las instancias doradoras de servicios básicos.

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

Dada en la sesión virtual del Concejo Metropolitano de Quito, el 27 de abril 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, en la sesión No. 119 ordinaria de 05 de enero de 2021 y sesión No. 136 ordinaria de 27 de abril de 2021. Quito, 27 de abril de 2021.

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

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 27 de abril de 2021.

EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. 134-2021-AHC

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 27 de abril de 2021.- Distrito Metropolitano de Quito, 27 de abril 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	2021-04-27	
Revisado por:	Samuel Byun	PSG(S)	2021-04-27	