



ORDENANZA No. 139-2021-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 “Comité Promejoras Jambelí del Barrio Naval”, ubicado en la parroquia Guayllabamba, tiene una consolidación del 30,77%, al inicio del proceso de regularización contaba con 25 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuenta con 29 años de asentamiento, 78 número de lotes a fraccionar y 312 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 “Comité Promejoras Jambelí del Barrio Naval”, 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. 139-2021-AHC

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-COT-2021-032 de 19 de febrero de 2021 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,*



ORDENANZA No. 139-2021-AHC

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,** 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 del 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



ORDENANZA No. 139-2021-AHC

de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;

Que, el Art. IV.7.31, último párrafo de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece que con la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado dará lugar a la exoneración referentes a la contribución de áreas verdes;

Que, el artículo IV.7.43 de la Ordenanza No. 001 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 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 sancionada el 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 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 28 de septiembre de 2016 en la Administración Zonal Eugenio Espejo, integrada por: el Ing. Boris Mata, Administrador Zonal Eugenio Espejo;



ORDENANZA No. 139-2021-AHC

Ab. Carlos González, Dirección Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo; Arq. Vinicio Robalino, Coordinador de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo; Arq. Marcia Laines, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Econ. Johanna Falconí, Coordinadora de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón, Luis Villamil Loor, Responsable Socio Organizativo de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón; 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° 003-UERB-AZEE-SOLT-2016, de 28 de septiembre de 2016, del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Promejoras Jambelí del Barrio Naval.”;

- Que,** mediante Resolución No. C-062-2019, Reformatoria de la Resolución No. C037-2019 del Concejo Metropolitano de Quito, determinan los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de dichas Resoluciones, y de la misma manera la priorización del tratamiento de los asentamientos humanos, la metodología del análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios se los realizará de acuerdo a los plazos señalados en la norma, dentro de esta priorización el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Promejoras Jambelí del Barrio Naval” se encuentra en el grupo TRES (3) puesto TREINTA (30);
- Que,** mediante Resolución No. 011-COT-2020, la Comisión de Ordenamiento Territorial, en la continuación de la sesión No. 018 - extraordinaria efectuada el 22 de mayo de 2020, una vez conocido el informe de la Unidad Especial “Regula Tú Barrio”, respecto a los Procesos Integrales de Regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados de Interés Social, que deben regresar a dicha Unidad para que la Mesa Institucional emita los informes correspondientes; Resolvió: *“aceptar el pedido formulado por la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”, para que realice las acciones y trámites necesarios, así como la actualización de los trazados viales, de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social.”*;
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0263-O, de 25 de marzo de 2020, con el fin de subsanar los inconvenientes que actualmente presentan; para que cuando sean puestos en conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial, se encuentren subsanados, respetando el orden de priorización, conforme lo determina la Resolución No. C 037-2019 de 16 de julio de 2019, reformada por la Resolución No. C 062-2019 de 20 de agosto de 2019 del Concejo Metropolitano de Quito;



ORDENANZA No. 139-2021-AHC

- Que,** mediante, oficio s/n ingresado el 06 de febrero de 2020, dirigida al Coordinador de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” - Calderón, el representante legal (Presidente) del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Promejoras Jambelí del Barrio Naval”, solicita el reingreso del plano para ser presentado en Mesa Institucional y a su vez conservar su puesto de priorización, en virtud de que el asentamiento ha modificado el linderaje de los lotes colindantes con la rivera del Río Coyango, cuya finalidad será recuperar la faja de protección de la rivera de río, por lo cual el asentamiento regresó a mesa institucional;
- Que,** la Unidad Especial “Regula Tú Barrio” – Calderón, elaboró el informe No. A-001-UERB-AZEE-2020 de 31 de agosto de 2020 el mismo que constituye un alcance al Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico No. 003-UERB-AZEE-SOLT-2016, de 28 de septiembre de 2016, referente al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Promejoras Jambelí del Barrio Naval”;
- Que,** la Mesa Institucional virtual mediante la aplicación Zoom, reunida el 03 de septiembre de 2020, integrada por: Ing. Patricio Valle, Delegado de la Administradora Zonal Eugenio Espejo; Dr. Alfredo Zeas, Director Jurídico de la administración Zonal Eugenio Espejo; Arq. Sergio Peralta, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros; Ing. Luis Albán, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Miguel Hidalgo, Coordinador de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón, Ing. Paulina Vela, Responsable Socio-Organizativa de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón; Arq. Elizabeth Jara, Responsable Técnica de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón; y, Dr. Daniel Cano, Responsable Legal de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón, aprobaron el Informe N° A-001-UERB-AZEE-2020 de 31 de agosto de 2020, alcance al Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N°. 003-UERB-AZEE-SOLT-2016, de 28 de septiembre de 2016, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado “Comité Promejoras Jambelí del Barrio Naval”, ubicado en la Parroquia Guayllabamba, a favor de sus socios;
- Que,** el punto 6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO del informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 130-AT-DMGR-2016, de 05 de septiembre de 2016, en la calificación del riesgo determina que: *“La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Jambelí” que se encuentra dentro de la Parroquia Guayllabamba, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que: De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un Riesgo Medio - Alto Mitigable en su totalidad frente a movimientos en masa.”;*



ORDENANZA No. 139-2021-AHC

- Que,** el punto 6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO del informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 120-AT-DMGR-2018, de 08 de mayo de 2018, en la calificación del riesgo determina , que: *“La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Jambelí” que se encuentra dentro de la Parroquia Guayllabamba, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que: Riesgos por movimientos en masa: el AHHYC “Jambelí” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa a excepción de los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 que se encuentran en la franja de protección del río Coyago los cuales presentan un nivel de riesgo Muy Alto Mitigable. Esto debido a que se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza significativa, así como condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.”;*
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0306-OF, de 04 de junio de 2020, emitido por la Directora Metropolitana de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad remite el Informe Técnico Actualizado IT-ECR-086-AT-DMGR-2020 de 04 de junio de 2020 el cual contiene la calificación de riesgo del asentamiento humano de hecho y consolidado “Jambelí”, ubicado en la parroquia Guayllabamba, el mismo que en el punto 6.1 “NIVEL DE RIESGO PARA LA REGULARIZACIÓN DE TIERRAS”, determina que: *“Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que: **Movimientos en masa:** el AHHYC “Jambelí” presenta frente a deslizamientos un **Riesgo Bajo Mitigable** para todos los lotes.”;*
- 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 003-UERB-AZEE-SOLT-2016, de 28 de septiembre de 2016, para que se determinen todos los lotes inferiores a la zonificación propuesta como lotes por excepción; y,
- Que,** mediante Informe Técnico s/n de fecha 29 de agosto de 2020, emitido por la responsable técnica de la UERB-AZCA, se realiza un alcance del Informe Técnico contenido en el Informe N° 003-UERB-AZEE-SOLT-2016, de 28 de septiembre de 2016, 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.

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);



ORDENANZA No. 139-2021-AHC

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 REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “COMITÉ PROMEJORAS JAMBELÍ DEL BARRIO NAVAL” A FAVOR DE SUS SOCIOS.

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 397264, vías, transferencia de áreas municipales, verdes y equipamiento comunal, y mantener su zonificación; sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Promejoras Jambelí del Barrio Naval”, ubicado en la Parroquia Guayllabamba, a favor de sus socios.

Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los propietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Promejoras Jambelí del Barrio Naval”, ubicado en la Parroquia Guayllabamba, 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 propietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Promejoras Jambelí del Barrio Naval”, ubicado en la Parroquia Guayllabamba, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

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



ORDENANZA No. 139-2021-AHC

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

Artículo 4.- Especificaciones técnicas.-

| | | |
|--|---------------------------------|--|
| Nº de predio: | 397264 | |
| Zonificación: | A8 (A603-35) | A31(PQ) |
| Lote mínimo: | 600 m2 | 0 m2 |
| Forma de Ocupación del suelo | (A) Aislada | (A) Aislada |
| Uso principal del suelo: | (RU1) Residencial urbano 1 | (PE/CPN) Protección ecológica/ Conservación del patrimonio natural |
| Clasificación del Suelo: | (SU) Suelo Urbano | (SRU) Suelo Rural |
| Número de lotes: | 78 | |
| Área útil de lotes: | 68.155,65 m ² | |
| Área de protección por Rivera de Río en lotes: | 2.472,61 m ² | |
| Área de servidumbre de paso por Acequia en Lotes: | 244,46 m ² | |
| Área de protección por Rivera de Río (área municipal) | 14.791,26 m ² | |
| Área verde y equipamiento comunal: | 9.201,14 m ² | |
| Área de vías: | 15.875,38 m ² | |
| Área bruta del terreno: (Área Total) | 110.740,50 m² | |

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 78 signados del uno (1) al setenta y ocho (78), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 397264,, es la que consta en la Cédula Catastral No. 1021 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 07 de julio de 2017, inscrita en el Registro de la



ORDENANZA No. 139-2021-AHC

Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, el 21 de agosto de 201720. Las áreas de los predios descritos, 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 mantendrán una zonificación de: A8 (A603-35); forma de ocupación: (A) aislada; lote mínimo 600,00 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 35%, COS total 105%; Uso principal: (RU1) Residencial Urbano 1; y los lotes 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 mantendrán una doble zonificación de: A8 (A603-35); forma de ocupación: (A) aislada; lote mínimo 600,00 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 35%, COS total 105%; Uso principal: (RU1) Residencial Urbano 1, y de: A31 (PQ); forma de ocupación: (A) aislada; lote mínimo 0,00 m²; número de pisos: 0 pisos; COS planta baja 0%, COS total 0%; Uso principal (PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural, en la zona afectada por la rivera del río.

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

Artículo 7.- Área verde y equipamiento comunal.- Al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Promejoras Jambelí del Barrio Naval”, 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 y equipamiento comunal, un área total de 9.201,14 m², de conformidad al siguiente detalle:

| ÁREA VERDE | | | | | |
|-----------------------|--------|-----------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| | | LINDERO | EN PARTE | TOTAL | SUPERFICIE |
| Área Verde y Comunal: | Norte: | Calle E2C | 54,30 m. en longitud desarrollada | 63,41 m. en longitud desarrollada | 8.286,37m ² |
| | | Lote 26 | 9,11m. | | |
| | Sur: | Lote47 | 19,89 m. | 149,32 m. en longitud desarrollada | |
| | | Lote48 | 20,80 m. | | |
| Lote49 | | 34,59 m. | | | |
| | | Lote50 | 18,18 m. | | |



ORDENANZA No. 139-2021-AHC

| | | | | | |
|--------------------|---------------|----------------------|----------|------------------------------------|----------|
| | | Lote51 | 18,27 m. | | |
| | | Lote52 | 39,29 m. | | |
| | Este: | Propiedad Particular | | 176.60 m. | |
| | Oeste: | Lote 43 | 27,14 m. | 87,91 m. en longitud desarrollada | |
| | Lote 44 | 22,78 m. | | | |
| Área Verde: | Norte: | Lote 18 | | 23.78 m. | 914,77m2 |
| | Sur: | Vértice | | 0,00 m. | |
| | Este: | Calle E2 | | 57,12 m. en longitud desarrollada | |
| | Oeste: | Calle E11 Pichincha | | 231,18 m. en longitud desarrollada | |

Artículo 8.- Del Área de Protección por Rivera de Río (Área Municipal).- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Promejoras Jambelí del Barrio Naval”, de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de área de protección por rivera de río (Área Municipal), un área total de 14.791,26 m², de conformidad al siguiente detalle:

| ÁREA DE PROTECCIÓN POR RIVERA DE RÍO (ÁREA VERDE MUNICIPAL) | | | | | |
|--|---------------|----------------|-----------------|------------------------------------|-------------------|
| | | LINDERO | EN PARTE | TOTAL | SUPERFICIE |
| Área de Protección por Rivera de Río (área municipal): | Norte: | Rivera de río | | 440,10 m. en longitud desarrollada | 14.791,26 m2 |
| | Sur: | Lote 3 | 29,26 m. | 236,45 m. longitud desarrollada | |
| | Calle E1G | 10,00 m. | | | |
| | Lote 4 | 7,12 m. | | | |



ORDENANZA No. 139-2021-AHC

| | | | | | |
|--|---------------|----------------------|----------|-----------------------------------|--|
| | | | 32,03 m. | | |
| | | Lote 5 | 26,80 m. | | |
| | | Lote 6 | 30,47 m. | | |
| | | Lote 7 | 58,57 m. | | |
| | | Lote 8 | 19,98 m. | | |
| | | Lote 9 | 22,22 m. | | |
| | Este: | Propiedad Particular | | 52,54 m. | |
| | Oeste: | Lote 2 | 18,17 m. | 52,97 m. en longitud desarrollada | |
| | | Propiedad particular | 34,80 m. | | |

Artículo 9.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento humano 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: 33, 35, 36, 39, 60, 61 y 78.

Artículo 10.- Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Promejoras Jambelí del Barrio Naval”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en los Informes de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos números: 130-AT-DMGR-2016, de 05 de septiembre de 2016, en la calificación del riesgo determina en el punto 6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO, que: “La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Jambelí” que se encuentra dentro de la Parroquia Guayllabamba, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que: De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un **Riesgo Medio - Alto Mitigable** en su totalidad frente a movimientos en masa”; y, 120-AT-DMGR-2018, de 08 de mayo de 2018, en la calificación del riesgo determina en el punto 6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO, que: “La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Jambelí” que se encuentra dentro de la Parroquia Guayllabamba, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que: Riesgos por movimientos en masa: el AHHYC “Jambelí” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa a excepción de los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 que se encuentran en la franja de protección del río Coyago los cuales presentan un nivel de riesgo Muy Alto Mitigable. Esto debido a que se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza significativa, así como condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.”



ORDENANZA No. 139-2021-AHC

Así como las constantes en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0306-OF, de 04 de junio de 2020, emitido por la Directora Metropolitana de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad quien remite el Informe Técnico Actualizado IT-ECR-086-AT-DMGR-2020 de 04 de junio de 2020 el cual contiene la calificación de riesgo del asentamiento humano de hecho y consolidado "Jambelí", ubicado en la parroquia Guayllabamba, el mismo que en el punto 6.1 NIVEL DE RIESGO PARA LA REGULARIZACIÓN DE TIERRAS, determina que: *"Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que: **Movimientos en masa:** el AHHYC "Jambelí" presenta frente a deslizamientos un **Riesgo Bajo Mitigable** para todos los lotes."*

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 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.

Artículo 11.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Comité Promejoras Jambelí del Barrio Naval", contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 29 años de existencia con 30,77% 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 los siguientes anchos:

| | |
|-----------|-------------------|
| Calle E2 | 11,99 m. variable |
| Calle N2G | 11,35 m. variable |
| Calle N1G | 12,36 m. variable |



ORDENANZA No. 139-2021-AHC

| | |
|-----------|-------------------|
| Calle N2A | 12,06 m. variable |
| Calle E2C | 12,04 m. variable |
| Calle N2F | 12,00 m.variable |
| Calle N2E | 10,12 m. variable |

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

| | |
|-------------------|---------|
| Calzadas | 100,00% |
| Aceras | 90,00% |
| Bordillos | 20,00% |
| Alcantarillado | 80.00% |
| Energía Eléctrica | 35,00% |

Artículo 13.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de 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 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 Eugenio Espejo 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 Eugenio Espejo, 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 propietarios del inmueble sobre el cual se ubica el



ORDENANZA No. 139-2021-AHC

asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Promejoras Jambelí del Barrio Naval”, 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 “Comité Promejoras Jambelí del Barrio Naval”, 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 subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura. 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 representantes y socios y del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Promejoras Jambelí del Barrio Naval”, 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 y equipamiento comunal, y área de faja de protección por rivera de río (Área Municipal), a favor del Municipio.

Artículo 18.- De la entrega de escrituras individuales.- El “Comité Promejoras Jambelí del Barrio Naval”, a través de su representante legal deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de sus socios, una vez inscrita la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los dirigentes en caso de incumplimiento.

Artículo 19.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

La Administración Zonal Eugenio Espejo, deberá notificar a los propietarios del asentamiento 6 meses antes a la conclusión del plazo establecido.



ORDENANZA No. 139-2021-AHC

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

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

Disposiciones Generales

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

Segunda.- De acuerdo al Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0306-OF, de 04 de junio de 2020, emitido por la Directora Metropolitana de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad quien remite el Informe Técnico Actualizado IT-ECR-086-AT-DMGR-2020 de 04 de junio de 2020, los propietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones y recomendaciones:

- Se dispone que los propietarios de los lotes de “Jambelí” no realicen excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.
- Se dispone que los propietarios y/o posesionarios del AHHC, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/ plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV).

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHC “Jambelí”, lo descrito en el informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.



ORDENANZA No. 139-2021-AHC

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

Dada en Casa Somos Roldós, sesión modalidad presencial del Concejo Metropolitano de Quito, el 22 de junio 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 en dos debates y aprobada luego de su reconsideración, en sesiones de 24 de agosto de 2017; 08 de junio de 2021; y, 22 de junio de 2021. Distrito Metropolitano de Quito, 29 de junio de 2021.

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

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 29 de junio 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 29 de junio de 2021.- Distrito Metropolitano de Quito, 29 de junio de 2021.

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



ORDENANZA No. 139-2021-AHC

CERTIFICADO DE RECONSIDERACIÓN

La Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que en la sesión No. 152 ordinaria, realizada el 22 de junio de 2021, el Concejo Metropolitano de Quito, reconsideró la votación realizada en la sesión No. 149 ordinaria de 08 de junio de 2021, respecto a la aprobación de la *“Ordenanza que aprueba el Proceso Integral de Regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Comité ProMejoras Jambelí del Barrio Naval” a favor de sus socios”*; y aprobó la misma, con 19 votos a favor, una abstención y 2 miembros ausentes del Concejo Metropolitano de Quito.

Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

| Acción | Responsable | Unidad | Fecha | Sumilla |
|----------------|-------------------|---------|------------|---------|
| Elaborado por: | Gabriela Enriquez | AGC | 2021-06-26 | |
| Revisado por: | Samuel Byun | PSC (S) | 2021-06-29 | |