



ORDENANZA No. 140-2021-AHC

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el *“derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*.

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, gestiona procesos tendientes a regularizar aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar el fraccionamiento de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio *“Praderas de Caspigasi San José”*, ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha (antes Calacalí), tiene una consolidación del 90.90%; al inicio del proceso de regularización contaba con 11 años de existencia; sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el Barrio cuenta con 13 años de asentamiento, 11 lotes a fraccionarse y 44 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 *“Praderas de Caspigasi San José”*, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.



ORDENANZA No. 140-2021-AHC

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes No. IC-COT-2020-078 de 14 de agosto de 2020 y No. IC-COT-2021-001 de 08 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*



ORDENANZA No. 140-2021-AHC

ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;

Que, el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

Que, el artículo 486 del COOTAD reformado establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa (...);”*

Que, la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(...) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*

Que, de conformidad a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, que dentro de las Disposiciones Reformatorias, Primera, se reforma el Art. 424 del COOTAD, sobre el porcentaje de área verde, comunal y vías, en su último párrafo manifiesta que *“...se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o ventas...”;*

Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

Que, el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

Que, la Unidad Especial “Regula tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad,



ORDENANZA No. 140-2021-AHC

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 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.7.45 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes dispone: “(...) *El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social.*”;
- Que,** el artículo IV.7.65 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 en su parte pertinente de la regularización de barrios ubicados en parroquias rurales dispone: “(...) *En lo referente a la contribución de las áreas verdes y de equipamiento público de asentamientos ubicados en áreas rurales, se exceptúan de esta entrega las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización.*”;
- Que,** la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: “*Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas; (...)*”;
- Que,** en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, determina que en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Resolución No. C 037-2019 reformada mediante Resolución No. C 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de esta Resolución, así



ORDENANZA No. 140-2021-AHC

como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma;

- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 04 de diciembre del 2018 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por: Arq. Juan Carlos Echeverría, Coordinador UERB- AZLD; Arq. Yessica Burbano, Responsable Técnica UERB-AZLD; Ab. Lucia Jurado Orna, Responsable Legal UERB-AZLD; Gabriel Bedón Álvarez, Responsable Socio Organizativo UERB-AZLD; Sr. Humberto Almeida de Sucre, Administrador Zonal La Delicia; Abg. Karla Naranjo, Directora Jurídica Zonal La Delicia; Ing. Elizabeth Carrión, Delegada de la Dirección Metropolitana De Gestión De Riesgos; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana De Catastro; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría De Territorio, Hábitat y Vivienda, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 007-UERB-AZLD-SOLT-2018, de 26 de noviembre del 2018, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Praderas de Caspigasi San José”;
- Que,** el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 316-AT-DMGR-2018, de 14 de noviembre de 2018, califica al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Praderas de Caspigasi San José”, con un Riesgo Bajo Mitigable, frente a movimientos de remoción en masa, a excepción de los lotes 4 y 5 que presentan un Riesgo Moderado Mitigable por encontrarse colindantes a desnivel con el área verde del asentamiento humano de hecho y consolidado, el mismo que corresponde a un relleno de quebrada, y sugiere que es factible continuar con el proceso de regularización;
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0051-OF, de 16 de enero de 2020, la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, ratifica la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Praderas de Caspigasi San José”, en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa, a excepción de los lotes 4 y 5 que presentan un Riesgo Moderado Mitigable por encontrarse colindantes al desnivel con el área verde del asentamiento humano de hecho y consolidado, el mismo que corresponde a un relleno de quebrada;
- Que,** mediante Memorando Nro. STHV-DMPPS-2020-0311-M, de 29 de julio de 2020, el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo (S), de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el informe de factibilidad de cambio de uso de suelo y zonificación y considera factible el cambio de forma de ocupación y edificabilidad (zonificación) del Asentamiento



ORDENANZA No. 140-2021-AHC

Humano de Hecho y Consolidado "Praderas de Caspigasi - San José.", a fin de que se continúe con el proceso de regularización correspondiente;

Que, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2021-0080-OF, de 13 de enero de 2021, la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, se ratifica en todo lo expresado en el Informe Técnico No. 316-AT-DMGR-2018 de 14 de noviembre de 2018, oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0051-OF de 16 de enero de 2020 y especialmente sobre las consideraciones de los lotes 04 y 05, debido a que efectivamente, de la información técnica remitida por la Unidad Especial Regula tu Barrio (UERB) previo a la emisión del informe de calificación de riesgos, los lotes en mención se encuentran colindantes con el área verde graficada en el plano de implantación del asentamiento humano de hecho y consolidado "Praderas de Caspigasi San José", lo cual se encuentra evidenciado en el numeral "9 Base Cartográfica y Mapas Temáticos" del Informe Técnico No. 316-AT-DMGR-2018.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador; 84 literal c), 87 literales a), v) 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 RECONOCE Y APRUEBA EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN INTEGRAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BARRIO "PRADERAS DE CASPIGASI SAN JOSÉ", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Artículo 1.- Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio No.5112197, su pasaje, transferencia del área municipal y modificar la zonificación, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Praderas de Caspigasi San José", a favor de sus copropietarios.

Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Praderas de Caspigasi San José", ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha (antes Calacalí), 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.



ORDENANZA No. 140-2021-AHC

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 "Praderas de Caspigasi San José", ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha (antes Calacalí), 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 predio:	5112197	
Zonificación:	A3 (A2502-10)	A31 (PQ)
Lote mínimo:	2500 m2	0m2
Forma ocupación del suelo:	Aislada	
Uso principal:	(ARR) Agrícola Residencial Rural	(PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural
Clasificación del Suelo:	(SRU) Suelo Rural	
Número de lotes:	11	
Área Útil de Lotes:	5569,10m2	
Área de Vías y Pasajes:	893,27m2	
Área Franja de Protección por BSQ en Lotes:	822.85m2	
Área de Afectación Vial en lotes:	51,93m2	
Área Municipal:	1512,78m2	
Área bruta del terreno (Área Total):	8849.93m2	



ORDENANZA No. 140-2021-AHC

El número total de lotes es de 11, signados del uno (1) al once (11), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 5112197, es la que consta en la cédula catastral No. 5415, de 21 de noviembre de 2018, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, y se encuentra rectificada y regularizada 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 modificaran la zonificación de acuerdo al siguiente detalle: para los lotes No. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 se determina la zonificación: D1 (D202-80), forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica, Lote mínimo: 200 m², Número de pisos 2, COS planta baja: 80%, COS total: 160%, Uso principal: (RR2) Residencial Rural 2.

Para los lotes No. 4 y 5 se determina la zonificación: D1 (D202-80) / A31 (PQ), forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica (A) Aislada, Lote mínimo: 200 m², Número de pisos 2, COS planta baja: 80%, COS total: 160%, Uso principal: (RR2) Residencial Rural 2 / (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio.

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

Artículo 7.- Exoneración del porcentaje de área verde y de equipamiento comunal.- A los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Praderas de Caspigasi San José", 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 8.- Del Área Municipal.- Los copropietarios del inmueble sobre el cual se asienta el Barrio "Praderas de Caspigasi San José", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de área municipal 1512.78 m², esta contribución la efectúan en forma libre y voluntaria el área municipal está distribuida de la siguiente manera:

ÁREA MUNICIPAL					
		Lindero	En Parte	Total	Superficie
Área Municipal	Norte:	Propiedad Particular		25.90 m	1512.78 m ²
	Sur:	Propiedad Particular		28.33 m	
	Este:	Lote 4	26.17	64.66 m	
		Pasaje Oe11 Lote 5	5.13 Ld= 33.36		
Oeste:	Calle José Martí		Ld= 62.06		



ORDENANZA No. 140-2021-AHC

Artículo 9.- Calificación de Riesgos.- Los copropietarios del predio en el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social Barrio “Praderas de Caspigasi San José”, deberán cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 316-AT-DMGR-2018, de 14 de noviembre de 2018, que califica al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Praderas de Caspigasi San José”, con un Riesgo Bajo Mitigable, frente a movimientos de remoción en masa, a excepción de los lotes 4 y 5 que presentan un Riesgo Moderado Mitigable por encontrarse colindantes a desnivel con el área verde del asentamiento humano de hecho y consolidado, el mismo que corresponde a un relleno de quebrada, así como las constantes en el oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0051-OF, de 16 de enero de 2020, en el que la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, ratifica la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Praderas de Caspigasi San José”, en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa, a excepción de los lotes 4 y 5 que presentan un Riesgo Moderado Mitigable por encontrarse colindantes al desnivel con el área verde del asentamiento humano de hecho y consolidado, el mismo que corresponde a un relleno de quebrada; y en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2021-0080-OF, de 13 de enero de 2021, en el cual la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad se ratifica en todo lo expresado en el Informe Técnico No. 316-AT-DMGR-2018 de 14 de noviembre de 2018, oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0051-OF de 16 de enero de 2020 y especialmente sobre las consideraciones de los lotes 04 y 05, debido a que efectivamente, de la información técnica remitida por la Unidad Especial Regula tu Barrio (UERB) previo a la emisión del informe de calificación de riesgos, los lotes en mención se encuentran colindantes con el área verde graficada en el plano de implantación del asentamiento humano de hecho y consolidado “Praderas de Caspigasi San José”, lo cual se encuentra evidenciado en el numeral “*9 Base Cartográfica y Mapas Temáticos*” del Informe Técnico No. 316-AT-DMGR-2018.

Los copropietarios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras y/o medidas de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, la misma que pondrá en conocimiento de la Secretaría de Seguridad y de la Jefatura de Seguridad Ciudadana de la Administración Zonal La Delicia para su seguimiento y control respectivo. En el caso de no haberse presentado el cronograma de obras referido, el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

La Agencia Metropolitana de Control será notificada con el cronograma de obras de mitigación y realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.



ORDENANZA No. 140-2021-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 inseguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusiva de los técnicos que lo suscriben.

La Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 10.-De las Vías. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Praderas de Caspigasi San José” contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 13 años de existencia, con 90.90% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras civiles y de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regulariza el pasaje con los siguientes anchos:

Pasaje Oe11	5.13 m - 8.29 m (Variable)
-------------	----------------------------

Artículo 11.- De las obras a ejecutarse.- Las obras civiles y de infraestructura a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Praderas de Caspigasi San José”, son las siguientes:

Calzadas:	100%
Aceras:	100%
Bordillos:	100%
Alcantarillado:	100%

Artículo 12.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, 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



ORDENANZA No. 140-2021-AHC

a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Las obras civiles y de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo IV.7.72 de la Ordenanza No.001 de 29 de marzo de 2019, que contiene el Código Municipal. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

Artículo 13.- Del control de ejecución de las obras. - La Administración Zonal La Delicia 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 La Delicia, será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 14.- 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 “Praderas de Caspigasi San José” se sujetarán a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 15.- 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 Barrio “Praderas de Caspigasi San José”, quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que se podrá levantar con el cumplimiento de la normativa vigente. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

Artículo 16.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.- Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Praderas de Caspigasi San José”, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

En caso de no inscribir la presente ordenanza, esta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo IV.7.64 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019.

La inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad servirá como título de dominio para efectos de la transferencia del área municipal a favor del Municipio.



ORDENANZA No. 140-2021-AHC

Artículo 17.- 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 18.- 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 La Delicia, deberá notificar a los copropietarios del asentamiento 6 meses antes a la conclusión del plazo establecido.

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

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

Artículo 19.- 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 GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0051-OF, de 16 de enero de 2020, se deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y las del informe No. 316 AT-DMGR-2018, de 14 de noviembre de 2018:

- Se dispone que, los propietarios/poseionarios de los lotes del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Praderas de Casípgasi San José",



ORDENANZA No. 140-2021-AHC

mediante mingas comunitarias implementen sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en el pasaje de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a viviendas y asentamiento humanos ubicados alrededor del área verde (quebrada rellena).

- Se dispone que, los propietarios y/o poseionarios de los lotes del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Praderas de Caspigasi San José”, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.

La Unidad Especial Regula Tu Barrio debe comunicar a la comunidad del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Praderas de Caspigasi San José”, lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

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

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 y aprobada en dos debates, en la sesión No. 102 extraordinaria de 05 de noviembre de 2020 y la sesión No. 152 ordinaria de 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)



ORDENANZA No. 140-2021-AHC

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)

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