



ORDENANZA No. 144-2021-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 Comité Pro Mejoras del Barrio “La Pulida Alta” Etapa II, ubicado en la parroquia Cochapamba, tiene una consolidación del 70.58%; al inicio del proceso de regularización contaba con 25 años de existencia; sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 28 años de asentamiento, 17 lotes a fraccionarse y 68 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 de los predios sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “La Pulida Alta” Etapa II, 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. 144-2021-AHC

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2018-091 de 16 de abril de 2018, expedido por la Comisión de Uso de Suelo e Informes e No. IC-COT-2021-003, de 08 de enero de 2021 e IC-COT-2021-037 de 19 de marzo 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*



ORDENANZA No. 144-2021-AHC

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

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

Que, el artículo 486 del COOTAD reformado establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se 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



ORDENANZA No. 144-2021-AHC

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 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 de 29 de marzo de 2019, señala: *“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,** 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 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*



ORDENANZA No. 144-2021-AHC

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 07 de diciembre de 2017 en la Administración Zonal Eugenio Espejo, integrada por: Arq. Juan Carlos Echeverría, Coordinador UERB-AZLD; Ab. Lucia Jurado Orna, Responsable Legal UERB-AZLD; Gabriel Bedón Álvarez, Responsable Socio Organizativo UERB-AZLD; Arq. Gabriela Nina, Delegada de la AZEE; Ab. Rolando Ruíz, Director Jurídico AZEE; 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; Ab. Fátima Rodríguez, Delegada Registro de la Propiedad aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N°. 003-UERB-AZEE-SOLT-2017, de fecha 04 de diciembre de 2017, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Comité Pro Mejoras del Barrio La Pulida Alta Etapa II, ubicado en la Parroquia Cochapamba, a favor de sus copropietarios;
- Que,** mediante Memorando No. 341 EYSIG, de 30 de octubre de 2017, la Dirección Metropolitana de Catastro emite el informe de Accidentes Geográficos, en el detalle sobre el Borde Superior de Quebrada se especifica que el asentamiento humano cuenta con una quebrada abierta y un talud natural;
- Que,** el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 047-AT-DMGR-2019, de 22 de febrero de 2019, señala que el riesgo por movimientos en masa del AHHYC "La Pulida Alta Etapa II" en general es un Riesgo Moderado Mitigable, esto debido a que no se observaron condiciones físicas que representen amenaza, además de elementos expuestos que podrían sufrir afectación por la materialización de estos fenómenos. Para los lotes 11, 12, 15, 16 y 17, la calificación del riesgo se presenta con un Riesgo Muy Alto Mitigable, debido a



ORDENANZA No. 144-2021-AHC

las características físicas y la alta exposición a pérdida de terreno ya que se encuentran en el borde de quiebres de pendiente y bordes de quebrada;

Que, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0909-OF, de 12 de noviembre de 2019, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC "La Pulida Alta Etapa II" en general presenta Riesgo Moderado Mitigable frente a movimientos de remoción en masa, esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representan amenaza, además de elementos expuestos que podrían sufrir afectación por la materialización de estos fenómenos. Debido a las características físicas del terreno en los lotes 11, 12, 15, 16 y 17 y la alta exposición a pérdida de terreno por encontrarse al borde de quiebres de pendiente y bordes de quebrada, se califica con Riesgo Muy Alto Mitigable por movimientos en masa;

Que, mediante Oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0396-O, de 29 de julio de 2020, emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, suscrita por el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo (S), se considera factible el cambio de uso de suelo y forma de ocupación y edificabilidad (zonificaciones) del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "La Pulida Alta" Etapa II, a fin de que se continúe con el proceso de regularización correspondiente;

Que, mediante memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0851-M de 02 de septiembre de 2020, emitido por la Administración Zonal Eugenio Espejo se remite la definición y replanteo vial, para el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio "La Pulida Alta" Etapa II;

Que, mediante Informe Técnico s/n de 11 de enero de 2020, emitido por la Responsable Técnica de la UERB Administración Zonal la Delicia, se realiza un alcance del Informe Social, Técnico y Legal (SOLT) No. 003-UERB-AZEE-SOLT-2017, de 04 de diciembre de 2017, para incorporar la afectación vial emitido por la Administración Zonal Eugenio Espejo mediante memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0851-M de 02 de septiembre de 2020.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 numerales 1 y 2 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 84 literal c), Art. 87 literales a) y x); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Art. 2 numeral 1, y Art. 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:



ORDENANZA No. 144-2021-AHC

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO “LA PULIDA ALTA” ETAPA II, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios 241863 y 251835, sus vías, transferencia de área municipal, y modificar la zonificación, sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “La Pulida Alta” Etapa II, 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 Comité Pro Mejoras del Barrio “La Pulida Alta” Etapa II, ubicado en la parroquia Cochabamba, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos al engaño o al error.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico y de los copropietarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “La Pulida Alta” Etapa II, ubicado en la parroquia Cochabamba, 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.-



ORDENANZA No. 144-2021-AHC

Nº de Predio:	241863	251835
Zonificación:	D10 (D203-50) / D11 (D303-50) / A31 (PQ)	D10 (D203-50) / D11 (D303-50) / A31 (PQ)
Lote mínimo:	200 m2 / 300m2	200 m2 / 300m2
Forma de Ocupación del suelo:	(D) Sobre Línea de Fabrica/ (A) Aislada	(D) Sobre Línea de Fabrica/ (A) Aislada
Uso principal del suelo:	(RU2)Residencial urbano 2/(PE/CPN) Protección ecológica/ Conservación del patrimonio natural	(RU2)Residencial urbano 2/(PE/CPN) Protección ecológica/ Conservación del patrimonio natural
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural	(SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural
Número de lotes:	17	
Área útil de lotes:	4.381,40 m2	
Afectación Vial En Lotes:	111,66 m2	
Protección Quebrada En Lotes:	1.157,93 m2	
Protección Talud En Lotes:	372,67 m2	
Área Municipal:	395,63 m2	
Área de Vías y Pasajes:	699,08 m2	
Área Total:	7.118,37 m2	

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 17, signados del uno (1) al diecisiete (17) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 241863, es la que consta en la Resolución No. 495-2017 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 27 de noviembre de 2019.

El área total del predio No. 251835, es la que consta en la Resolución No. 496-2017 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 27 de noviembre de 2019.

El área de los predios descritos, se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.



ORDENANZA No. 144-2021-AHC

Artículo 5.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados modificarán la zonificación de acuerdo al siguiente detalle:

Para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13 y 14 se determina la zonificación: D10 (D203-50), forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica, Lote mínimo: 200 m², Número de pisos 3, COS planta baja: 50%, COS total: 150%, Uso principal: Residencial Urbano 2 (RU2).

Para los lotes 10, 11, 12, 15, 16, y 17 se determina la zonificación: D10 (D203-50) / A31 (PQ), forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica / (A) Aislada, Lote mínimo: 200 m², Número de pisos 3, COS planta baja: 50%, COS total: 150%, Uso principal: Residencial Urbano 2 (RU2) y Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN).

Esta zonificación se realiza conforme lo dispuesto por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

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

Artículo 7.- Lotes no susceptibles de regularización.- Los lotes 16 y 17 se hallan ubicados en terrenos con pendientes superiores a 45° (grados), por lo cual deberán sujetarse estrictamente a lo dispuesto en el artículo IV.7.40 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 8.- Exoneración del porcentaje de área verde.- Al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “La Pulida Alta” Etapa II, conforme a la normativa vigente se le exonera del 15% como contribución del área verde, por ser considerado como un Asentamiento declarado de Interés Social.

Artículo 9.- Del Área Municipal.- Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “La Pulida Alta” Etapa II, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas municipales 395.63 m², esta contribución la efectúan en forma libre y voluntaria, el área municipal está distribuida de la siguiente manera:

Área Municipal					
Área Bajo B.S.Q		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Lote 17 Lote 17	Ld=61.95m 21.16m	83.11	395.63m ²
	Sur:	Propiedad Particular	-	46.02m	
	Este:	Quebrada Habas Corral	-	19.07m	
	Oeste:	Punto de Intersección entre Lote 17 y Propiedad Particular	-	0.00m	



ORDENANZA No. 144-2021-AHC

Artículo 10.- Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “La Pulida Alta” Etapa II, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 047-AT-DMGR-2019, de 22 de febrero de 2019, señala que el riesgo por movimientos en masa del AHHYC “La Pulida Alta Etapa II” en general es un Riesgo Moderado Mitigable, esto debido a que no se observaron condiciones físicas que representen amenaza, además de elementos expuestos que podrían sufrir afectación por la materialización de estos fenómenos. Para los lotes 11, 12, 15, 16 y 17, la calificación del riesgo se presenta con un Riesgo Muy Alto Mitigable, debido a las características físicas y la alta exposición a pérdida de terreno ya que se encuentran en el borde de quiebres de pendiente y bordes de quebrada. Así como las constantes en el Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0909-OF, de 12 de noviembre de 2019, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC “La Pulida Alta Etapa II” en general presenta Riesgo Moderado Mitigable frente a movimientos de remoción en masa, esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representan amenaza, además de elementos expuestos que podrían sufrir afectación por la materialización de estos fenómenos. Debido a las características físicas del terreno en los lotes 11, 12, 15, 16 y 17 y la alta exposición a pérdida de terreno por encontrarse al borde de quiebres de pendiente y bordes de quebrada, se califica con Riesgo Muy Alto Mitigable por movimientos en masa.

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 Eugenio Espejo, 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.

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 pone en riesgo la vida o la integridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusiva de los técnicos que lo suscriben.



ORDENANZA No. 144-2021-AHC

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 Pro Mejoras del Barrio “La Pulida Alta” Etapa II contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 28 años de existencia, con 70.58% de consolidación de viviendas, razón por lo cual el ancho de vías se sujetará al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se aprueban las vías con los siguientes anchos:

Calle Oe12D	3.00 m
Calle N53D	3.00 m
Calle Oe12C	4.00 m – 4.15 m (Variable)

Artículo 12.- De las obras a ejecutarse.- La obra civil a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “La Pulida Alta” Etapa II, es la siguiente:

Calzadas	100%
----------	------

Artículo 13.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de la obra civil 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.

La obra civil podrá ser ejecutada, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo



ORDENANZA No. 144-2021-AHC

establecido en el artículo IV.7.72 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano 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 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 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, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “La Pulida Alta” Etapa II, 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 Comité Pro Mejoras del Barrio “La Pulida Alta” Etapa II, 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 pondrán levantar con el cumplimiento de la normativa vigente. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

Artículo 17.- De la protocolización e inscripción de la Ordenanza.- Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “La Pulida Alta” Etapa II, 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 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 del área municipal a favor del Municipio.

Artículo 18.- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución



ORDENANZA No. 144-2021-AHC

de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

Artículo 19.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles, 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 Eugenio Espejo, deberá notificar a los copropietarios del asentamiento 6 meses antes a la conclusión del plazo establecido.

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

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

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

Disposiciones Generales

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

Segunda.- De acuerdo al Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0909-OF, de 12 de noviembre de 2019, el asentamiento deberá cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa vigente contenida en este mismo oficio y en el Informe Técnico de evaluación de riesgos No. 047-AT-DMGR-2019, de 22 de febrero de 2019.



ORDENANZA No. 144-2021-AHC

- Se dispone que, los propietarios/poseionarios de los lotes 01, 02, 03, 04 y 05 que fueron excavados (colindantes con la calle N54), donde se dejaron taludes expuestos y desprotegidos ante los efectos erosivos que causa la intemperie (precipitaciones, viento), contraten un especialista geotécnico para que realice los estudios técnicos necesarios, como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Práctica (NEC-SE-GC), y determine las alternativas de mitigación del riesgo adecuadas según las características topográficas, geológicas, hidrogeológicas y mecánicas del suelo de los taludes.
- Se dispone que, debido a las características físicas y geológicas del terreno los propietarios/poseionarios de los lotes 16 y 17, no edifiquen, esto debido a las altas condiciones de riesgo que se generarían por las altas pendientes y altura de la vertiente natural.
- Se dispone que, los propietarios/poseionarios de los lotes 11 y 12 (baldíos) al encontrarse relativamente alejados del borde superior de la pendiente abrupta de la Quebrada Pulida Chica, en caso de implantar una edificación cumplan con lo establecido en la normativa vigente respecto a los retiros de borde de quebrada.
- Se dispone que, los propietarios/poseionarios de los lotes que conforman el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “La Pulida Alta” Etapa II, mediante mingas comunitarias implementen sistemas de conducción de escorrentía superficial (agua lluvia) en los lotes y pasajes internos para prevenir la erosión del suelo, arrastre de material e inundaciones que pueda afectar a viviendas ubicadas en cotas inferiores, en lo posible, se debe conducir las aguas superficiales al sistema de alcantarillado.
- Se dispone que, los propietarios/poseionarios del lote 15, calificado con Riesgo Muy Alto Mitigable, realicen obras de captación y conducción de aguas de escorrentía, así como las obras de protección del talud que colinda a éste lote con el lote No. 16, esto por cuanto dentro del lote existen edificaciones.

La Unidad Especial “Regula Tu Barrio” debe comunicar a la comunidad del AHHYC Comité Pro Mejoras del Barrio “La Pulida Alta” Etapa II 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 la página web institucional de la Municipalidad.



ORDENANZA No. 144-2021-AHC

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. 127 ordinaria de 23 de febrero de 2021 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)

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 Enriquez	AGC	2021-06-26	
Revisado por:	Samuel Byun	PSC (S)	2021-06-29	