



ORDENANZA No. 148-2021-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 Pro Mejoras del Barrio “Santa Clara de Pomasqui”, Primera Etapa, ubicado en la parroquia Pomasqui hoy Calderón, tiene una consolidación del 58,33%, al inicio del proceso de regularización contaba con 30 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuenta con 32 años de asentamiento, 24 número de lotes a fraccionar y 96 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 Pro Mejoras del Barrio “Santa Clara de Pomasqui”, Primera Etapa, 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. 148-2021-AHC

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2018-092, 16 de abril de 2018, expedido por la Comisión de Uso de Suelo; Informe No. IC-O-2019-044, de 14 de febrero de 2019 e IC-COT-2021-051 de 28 de mayo de 2021, expedidos por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;*

Que, el artículo 31 de la Constitución expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;*

Que, el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”;*

Que, el artículo 266 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*

En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;

Que, el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”;*

Que, los literales a) y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular mediante ordenanza la delimitación de los*



ORDENANZA No. 148-2021-AHC

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, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su Libro IV.7, Título I, artículo 3662, reconoce la creación de la



ORDENANZA No. 148-2021-AHC

Unidad Especial “Regula Tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos y recopilar los documentos técnicos, socio-organizativos y/o legales de todas las dependencias, así como realizar los informes y demás trámites pertinentes, que servirán de sustento para la legalización de los asentamientos susceptibles del proceso de expropiación especial.

- Que,** el Libro IV.7., Título II de la Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** el artículo 3681, último párrafo, de la Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 3693 de la Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que el: *“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 3695 de la Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 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;



ORDENANZA No. 148-2021-AHC

- 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 17 de noviembre de 2017 en la Administración Zonal Calderón, integrada por: el Ab. Henry Valencia, Administrador Zonal Calderón; Ab. Mónica Espín, Dirección Jurídica de la Administración Zonal Calderón; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Elizabeth Carrión, Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Lcda. María José Cruz, 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°. **005-UERB-AZCA-SOLT-2017**, de fecha 17 de noviembre de 2017, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Santa Clara de Pomasqui”, Primera Etapa, ubicado en la Parroquia Pomasqui hoy Calderón, a favor de sus copropietarios;
- Que,** el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 078- AT-DMGR-2017, de fecha 26 de abril de 2017, califica al AHHYC Barrio “Santa Clara de Pomasqui”: determina que de acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un **Riesgo Moderado** los lotes 1,6,8,14,15,18,19,20, **Riesgo Alto** los lotes 3,4,5,11,12,13,16 y **Riesgo Muy Alto** los predios 2,6,7,9,10,21,22,23,24 frente a movimientos de remoción en masa, y expresa que es factible continuar con el proceso de regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0305-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 No. IT-ECR-085-AT-DMGR-2020, de 04 de junio de 2020, el cual contiene la calificación de riesgo frente a movimientos en masa e indica que el AHHYC “Santa Clara de Pomasqui Primera Etapa” presenta frente a deslizamientos un **Riesgo Moderado Mitigable** para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 y 23 y un **Riesgo Alto Mitigable** para los lotes 8, 9, 10, 22 y 24;



ORDENANZA No. 148-2021-AHC

- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-1348-OF, de 04 de agosto de 2020, emitido por el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad remite alcance al Informe Técnico Actualizado No. IT-ECR-085-AT-DMGR-2020, de 04 de junio de 2020, el cual indica: *“Al respecto y una vez analizada la información de otras entidades municipales, así como las condiciones físicas del lugar; la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos manifiesta que, el lote 08 presenta un riesgo Muy Alto No Mitigable frente a movimientos en masa debido a la cercanía a la quebrada colindante, y además de acuerdo a la proyección de la evolución de la misma, el lote se vería completamente afectado así como la curva vial de retorno propuesta en el plano de su implantación final.*
- Que,** mediante decisión de la Comisión de Ordenamiento Territorial en sesión Ordinaria No. 014, de 10 de enero de 2020, se solicita la elaboración de un alcance al Informe Técnico contenido en el Informe N° 005-UERB-AZCA-SOLT-2017, de 17 de noviembre de 2017, para que se determinen todos los lotes inferiores a la zonificación propuesta como lotes por excepción;
- Que,** mediante Informe Técnico s/n de 15 de mayo de 2020, emitido por la responsable técnica de la UERB-AZCA, se realiza un alcance del Informe Técnico contenido en el Informe No. 005-UERB-AZCA-SOLT-2017, de 17 de noviembre de 2017, en el que conforme al Artículo IV.7.43, actualmente 3693, de la Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se determinan como lotes por excepción a todos aquellos que tengan una superficie inferior a la zonificación propuesta;
- Que,** de conformidad a la información que se detalla en el IRM del asentamiento, debido a la actualización del PUOS la nueva zonificación del asentamiento es D3(D203)-80 Y Z2(ZC); esta última no constaba al momento de la aprobación de cambio de zonificación por la Comisión de Uso de Suelo, por lo cual la Unidad Especial Regula Tu Barrio solicitó un pronunciamiento por parte de la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0578-O de fecha Quito, D.M., 19 de junio de 2020;
- Que,** mediante Memorando Nro. STHV-DMPPS-2020-0325-M, de 12 de agosto de 2020, el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, Subrogante de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el informe de factibilidad de forma de ocupación y edificabilidad (zonificación) del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado “Santa Clara de Pomasqui - Primera Etapa”, señalando: *“Con la información señalada, en función del análisis y la documentación del asentamiento, la DMPPS considera factible el cambio de la forma de ocupación y edificabilidad (zonificación) para los dos macro lotes que corresponden al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social “SANTA CLARA DE POMASQUI - PRIMERA ETAPA”, a fin de que se continúe con el proceso de regularización respectiva.”;*



ORDENANZA No. 148-2021-AHC

Que, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2020-2065-OF, de 28 de octubre de 2020, emitido por el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad remite alcance al Informe Técnico Actualizado No. IT-ECR-085-AT-DMGR-2020, de 04 de junio de 2020, el cual se menciona: "En el mencionado informe se indica que "(...) el AHHYC "Santa Clara de Pomasqui Primera Etapa" presenta frente a deslizamientos un Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 un Riesgo Alto Mitigable para los lotes 8, 9, 10, 22, 24" (el resaltado me pertenece).

Debido a un error involuntario, como es evidente, se duplica la calificación del riesgo para el lote No. 22, como moderado y alto mitigable.

*Por tal motivo y una vez revisada la información correspondiente, esta Dependencia aclara que la calificación de riesgo para el lote 22 es Moderado Mitigable, determinando finalmente que: El AHHYC "Santa Clara de Pomasqui Primera Etapa" presenta frente a deslizamientos un **Riesgo Moderado Mitigable** para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 un **Riesgo Alto Mitigable** para los lotes 8, 9, 10, 24.*

Finalmente indicarle que las recomendaciones emitidas en el informe técnico IT-ECR-085-AT-DMGR-2020 se mantienen sin variación y deben ser acatadas por los propietarios del asentamiento."; y,

Que, mediante Oficio Nro. EPMAPS-GT-0122-2021, de 12 de febrero de 2021, emitido por el Gerente Técnico de Infraestructura de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento remite el Oficio No. EPMAPS-GT-2021-0111, de 10 de febrero de 2021, en el cual informa: "De acuerdo a las "**Normas de Diseño de Sistemas de Agua Potable para la EMAAP-Q, 01-AP-AMAAPQ-2008**", la instalación de hidrantes es un requisito técnico obligatorio que se deben considerar en los diseños de redes de agua potable, con la finalidad de garantizar obras seguras, durables, de funcionamiento adecuado, sostenibles en el tiempo y costos que garanticen los mayores beneficios de inversión prevista.

En este sentido una vez que los barrios cuenten con la respectiva Ordenanza, la EPMAPS procederá a realizar los estudios y diseños para la dotación de agua potable en los diferentes sectores de DMQ incluyendo la instalación de hidrantes."

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 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, Art.8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:



ORDENANZA No. 148-2021-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 “SANTA CLARA DE POMASQUI”,
PRIMERA ETAPA, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios 5197677 y 5009577, sus vías, transferencia de áreas verdes, área de faja de protección de quebrada y mantener la zonificación; sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Santa Clara de Pomasqui”, Primera Etapa, ubicado en la parroquia Pomasqui hoy Calderón, a favor de sus copropietarios.

Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Santa Clara de Pomasqui”, Primera Etapa, ubicado en la parroquia Pomasqui hoy Calderón, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos al engaño o al error.

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

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

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Santa Clara de Pomasqui”, Primera Etapa, ubicado en la parroquia Pomasqui hoy Calderón, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

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

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

Artículo 4.- Especificaciones técnicas.-

Nº de predio:	5197677	5009577
----------------------	---------	---------



ORDENANZA No. 148-2021-AHC

Zonificación:	D3(D203-80) / Z2(ZC)		D3(D203-80) / Z2(ZC)	
Lote mínimo:	200 m ²		200 m ²	
Forma de ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica / Área de promoción		(D) Sobre línea de fábrica / Área de promoción	
Uso de suelo:	(ARR) Agrícola Residencial Rural	(E) Equipamiento	(ARR) Agrícola Residencial Rural	(E) Equipamiento
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural		(SRU) Suelo Rural	

Número de lotes:	24
Área útil de lotes:	8.341,93m ²
Áreas verdes:	444,68m ²
Área de faja de protección en lote:	29,26m ²
Área faja de protección de quebrada:	409,65m ²
Área de vías:	1.272,39m ²
Área total del predio:	10.497,91m ²

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 24 signados del uno (1) al veinte y cuatro (24), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 5197677, es la que consta en la Cédula Catastral en Unipropiedad No. 1445 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 8 de septiembre de 2017, inscrita en el Registro de la Propiedad el 27 de octubre de 2017 y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. 2256 de la Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 5009577, de conformidad al oficio No. DMC-UFAC-9321 de 13 de septiembre de 2017 emitido por la Coordinadora de Gestión Territorial Catastral de la Dirección Metropolitana de Catastro, establece que no procede con la regularización por la Ordenanza Metropolitana No. 126.

Artículo 5.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados unifican la zonificación a: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200,00 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; pero se cambia el Uso principal a: (RR1) Residencial Rural 1.

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

Artículo 7.- Área verde.- A los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Santa Clara de Pomasqui", Primera Etapa, conforme a la normativa vigente se les exonera el 15% como



ORDENANZA No. 148-2021-AHC

contribución del área verde, por ser considerado como un Asentamiento declarado de Interés Social; sin embargo, de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes, un área total de 444,68 m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA VERDE					
Área Verde	LINDERO		EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
	1	Norte:	Calle N14J		
	Sur:	Lote 9		10,50 m.	
	Este:	Calle N14H		16,78 m. L.D.	
	Oeste:	Calle N14J		19,10 m.	
Área Verde	Norte:	Faja de Protección de Quebrada (Área Municipal 1)		40,96 m. L.D.	332,02m ²
	Sur:	Lote 24		43,56 m.	
	Este:	Calle N14J		9,33 m. L.D.	
	Oeste:	Propiedad Privada		11,45 m.	

Artículo 8.- Del Área de Faja de Protección de Quebrada.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Santa Clara de Pomasqui”, Primera Etapa, transfieren de manera libre y voluntaria al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución por Fajas de Protección de Quebrada, un área total de 409,65 m², de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA DE FAJA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA					
Área Municipal	LINDERO		EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
	1	Norte:	Borde Superior de Quebrada		
	Sur:	Área Verde 2		40,96 m. L.D.	
	Este:	Calle N14J		12,23 m. L.D.	
	Oeste:	Propiedad Privada		10,43 m.	

Artículo 9.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación vigente, los lotes: 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13 y 14.

Artículo 10.- Lote con riesgo Muy Alto No Mitigable.- De conformidad al Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-1348-OF de 04 de agosto de 2020 el lote 08 se encuentra afectado presenta un riesgo Muy Alto No Mitigable frente a movimientos en masa debido a la cercanía a la quebrada colindante, y además de acuerdo a la proyección de la evolución de la misma, el lote se vería



ORDENANZA No. 148-2021-AHC

completamente afectado así como la curva vial de retorno propuesta en el plano de su implantación final, por lo tanto deberá considerar lo establecido en los artículos 3690 y 3691, de la Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, relativos a la imposibilidad de regularizar aquellos lotes que se encuentran en zona de riesgo no mitigable y la posibilidad de relocalización.

Artículo 11.- Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Santa Clara de Pomasqui”, Primera Etapa, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 078- AT-DMGR-2017, de fecha 26 de abril de 2017, califica al AHHYC Barrio “Santa Clara de Pomasqui”: determina que de acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un **Riesgo Moderado** los lotes 1,6,8,14,15,18,19,20, **Riesgo Alto** los lotes 3,4,5,11,12,13,16 y **Riesgo Muy Alto** los predios 2,6,7,9,10,21,22,23,24 frente a movimientos de remoción en masa, y expresa que es factible continuar con el proceso de regularización del asentamiento. Así como las constantes en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0305-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 No. IT-ECR-085-AT-DMGR-2020, de fecha 04 de junio de 2020, el cual contiene la calificación de riesgo frente a movimientos en masa e indica que el AHHYC “Santa Clara de Pomasqui Primera Etapa” presenta frente a deslizamientos un **Riesgo Moderado Mitigable** para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 y 23 y un **Riesgo Alto Mitigable** para los lotes 8, 9, 10, 22 y 24.

De igual forma lo dispuesto en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-1348-OF, de 04 de agosto de 2020, en el cual se dispone *“que una vez analizada la información de otras entidades municipales, así como las condiciones físicas del lugar; la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos manifiesta que, el lote 08 presenta un riesgo Muy Alto No Mitigable frente a movimientos en masa debido a la cercanía a la quebrada colindante, y además de acuerdo a la proyección de la evolución de la misma, el lote se vería completamente afectado así como la curva vial de retorno propuesta en el plano de su implantación final.”* 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 Calderón para su conocimiento y control respectivo. En el caso de no haberse presentado el cronograma de obras referido, el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

Y tomando en consideración lo dispuesto en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2020-2065-OF, de 28 de octubre de 2020, emitido por el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad, de la Secretaría



ORDENANZA No. 148-2021-AHC

General de Seguridad y Gobernabilidad remite alcance al Informe Técnico Actualizado No. IT-ECR-085-AT-DMGR-2020, de 04 de junio de 2020, el cual se menciona: "En el mencionado informe se indica que "(...) el AHHYC "Santa Clara de Pomasqui Primera Etapa" presenta frente a deslizamientos un Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 un Riesgo Alto Mitigable para los lotes 8, 9, 10, 22, 24" (el resaltado me pertenece).

Debido a un error involuntario, como es evidente, se duplica la calificación del riesgo para el lote No. 22, como moderado y alto mitigable.

*Por tal motivo y una vez revisada la información correspondiente, esta Dependencia aclara que la calificación de riesgo para el lote 22 es Moderado Mitigable, determinando finalmente que: El AHHYC "Santa Clara de Pomasqui Primera Etapa" presenta frente a deslizamientos un **Riesgo Moderado Mitigable** para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 un **Riesgo Alto Mitigable** para los lotes 8, 9, 10, 24.*

Finalmente indicarle que las recomendaciones emitidas en el informe técnico IT-ECR-085-AT-DMGR-2020 se mantienen sin variación y deben ser acatadas por los propietarios del asentamiento."

La Agencia Metropolitana de Control será notificada con el cronograma y realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas. La aprobación de este AHHYC, se realiza en exclusiva consideración a que en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y sus alcances, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no ponen en riesgo la vida o la inseguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusiva de los técnicos que lo suscriben. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 12.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Santa Clara de Pomasqui", Primera Etapa, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 32 años de existencia, con 58,33%, 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 regularizan las vías con los siguientes anchos:



ORDENANZA No. 148-2021-AHC

Calle N14J	7,00 m.
Calle N14H	7,00 m.

Artículo 13.- De las obras a ejecutarse.- Las obras civiles y de infraestructura a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzada:	90,00%
Bordillos:	90,00%
Aceras:	90,00%
Agua Potable:	10,00%
Alcantarillado:	80,00%

Artículo 14.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será hasta cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, y aprobado por la mesa institucional, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Las obras de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo 3722 de la Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

Artículo 15.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Calderón realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal Calderón, será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 16.- 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 Comité Pro Mejoras del Barrio "Santa Clara de Pomasqui", Primera Etapa, se sujetarán a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 17.- 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 Pro Mejoras del Barrio "Santa Clara de Pomasqui", Primera Etapa, quedan gravados con



ORDENANZA No. 148-2021-AHC

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 podrá levantarse con el cumplimiento de las obras civiles y de infraestructura conforme a la normativa vigente. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

Artículo 18.- 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 “Santa Clara de Pomasqui”, Primera Etapa, 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 3714 de la Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

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 faja de protección de quebrada, a favor del Municipio.

Artículo 19.- 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 20.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

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

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



ORDENANZA No. 148-2021-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 21.- 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-2020-0305-OF, de 04 de junio de 2020, el asentamiento deberá cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en el Informe Técnico Actualizado No. IT-ECR-085-AT-DMGR-2020, de fecha 04 de junio de 2020, en su alcance mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-1348-OF, de 04 de agosto de 2020, y en el Informe Técnico de evaluación de riesgos No. 078- AT-DMGR-2017, de fecha 26 de abril de 2017.

- Se dispone que los propietarios de los lotes que para la implementación de sus viviendas hayan realizado o vayan a realizar cortes en el terreno realicen las obras de mitigación de los cortes existentes dentro de sus predios, estas obras de mitigación corresponden a una obra de protección del corte y cunetas de coronación para proteger a los cortes de procesos erosivos, si los propietarios optan por una obra de mayor envergadura la misma deberá ser diseñada o realizada por un técnico responsable, quien será corresponsable de la seguridad y funcionalidad del mismo.
- Se dispone que debido a los agresivos procesos de regresión de la quebrada existente se analice la posibilidad de no adjudicar el lote 08, ya que por la alta tasa de erosión en poco tiempo no existirá suficiente retiro y la estructura existente aumentará su nivel de riesgos al estar al borde la misma.
- Ya que una vez analizada la información de otras entidades municipales, así como las condiciones físicas del lugar; la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos manifiesta que, el lote 08 presenta un riesgo Muy Alto No Mitigable frente a movimientos en masa debido a la cercanía a la quebrada colindante, y además de acuerdo a la proyección de la evolución de la misma, el lote se vería completamente afectado así como la curva vial de retorno propuesta en el plano de su implantación final.



ORDENANZA No. 148-2021-AHC

- De igual manera se dispone realizar un diseño adecuado de conducción de las aguas de escorrentía para evitar que las descargas se dirijan hacia la quebrada y produzcan afectación a las vías del AHHYC.
- Se dispone que los propietarios y/o poseionarios del AHHYC, 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 AHHYC “Santa Clara de Pomasqui”, Primera Etapa, lo descrito en el presente 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.

Tercera.- De acuerdo al Oficio Nro. EPMAPS-GT-0122-2021, de 12 de febrero de 2021, emitido por el Gerente Técnico de Infraestructura, Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento remite el Oficio No. EPMAPS-GT-2021-0111, de 10 de febrero de 2021.

- Se dispone a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento que de acuerdo a las “Normas de Diseño de Sistemas de Agua Potable para la EMAAP-Q, 01-AP-AMAAPQ-2008”, la instalación de hidrantes es un requisito técnico obligatorio que se deben considerar en los diseños de redes de agua potable, con la finalidad de garantizar obras seguras, durables, de funcionamiento adecuado, sostenibles en el tiempo y costos que garanticen los mayores beneficios de inversión prevista. Una vez que los barrios cuenten con la respectiva Ordenanza, la EPMAPS procederá a realizar los estudios y diseños para la dotación de agua potable en los diferentes sectores del Distrito Metropolitano de Quito, incluyendo la instalación de hidrantes, que se cumpla con lo señalado en menor tiempo posible y dentro del cronograma de obras por parte de la EPMAPS.

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

Dada en el Coliseo Parroquial de San José de Minas, sesión modalidad presencial, del Concejo Metropolitano de Quito, el 17 de agosto de 2021.

Abg. Isaac Samuel Byun Olivo

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en la sesión No. 133 ordinaria de 13 de abril de 2021 y la



ORDENANZA No. 148-2021-AHC

sesión No. 166 ordinaria de 17 de agosto de 2021. Distrito Metropolitano de Quito, 24 de agosto de 2021.

Abg. Isaac Samuel Byun Olivo
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 24 de agosto 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 24 de agosto de 2021.- Distrito Metropolitano de Quito, 24 de agosto de 2021.

Abg. Isaac Samuel Byun Olivo
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaboración Formato:	Gabriela Enriquez	AGC	2021-08-23	
Revisión Formato:	Nelson Calderón	PSC (S)	2021-08-23	