



## ORDENANZA No. 154-2021-AHC

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Nuestro Señor de Santa Faz”, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, antes Conocoto, tiene una consolidación del 55%; al inicio del proceso de regularización contaba con 10 años de existencia; sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 12 años de asentamiento y 20 lotes a fraccionarse y 80 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 “Nuestro Señor de Santa Faz”, 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. 154-2021-AHC

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nros. IC-COT-2021-028, de 19 de febrero de 2021; e, IC-COT-2021-058, de 11 de junio de 2021, expedidos por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

#### CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

**Que,** los literales a) y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *"a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial."*;

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



## ORDENANZA No. 154-2021-AHC

- Que,** el artículo 486 del COOTAD reformado establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa (...);”*
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“...Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Especial “Regula tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** el Libro IV.7., Título II de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 último párrafo, del artículo 3681, 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 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece: *“Ordenamiento territorial. - La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de acuerdo a criterios técnicos, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Metropolitano podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las*



## ORDENANZA No. 154-2021-AHC

*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 No. 001 del 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: *“...Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas...”;*
- Que,** en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016 en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Resolución No. C 037-2019, reformada por Resolución No. C 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de dicha Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis, revisión y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma;
- Que,** en sesión extraordinaria de 16 de agosto de 2019, la Comisión de Ordenamiento Territorial aprueba la moción presentada por la Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial, Dra. Soledad Benítez, para que en casos excepcionales cuando existan dificultades en los expedientes que impidan su tratamiento, una vez que se resuelvan los mismos el asentamiento humano será tratado en función del cronograma de priorización;
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 19 de diciembre de 2018 en la Administración Zonal Eloy Alfaro, integrada por: Ing. Edwin Bosmediano, Administrador Zonal Eloy Alfaro; Lic. Pablo Melo O., Coordinador UERB-Q; Arq. María Belén Cueva Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Luis Albán, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Abg. Carolina, Directora de Asesoría Jurídica; Arq. Dino Cruz, Delegado de la Dirección Gestión del Territorio Zonal Eloy Alfaro; Arq. Miguel Hidalgo, Responsable Técnico; Abg. Sofía Reyna, Responsable Legal; Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio-Organizativo, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Quitumbe aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 010-UERB-EA-SOLT-2018 de 18 de diciembre de 2018, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado: “Nuestro Señor de Santa Faz”, a favor de sus copropietarios;



### ORDENANZA No. 154-2021-AHC

- Que,** la Unidad Especial “Regula tu Barrio” Quitumbe - Eloy Alfaro, realiza un alcance al Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico No. 010-UERB-EA-SOLT-2018, referente al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Nuestro Señor de Santa Faz”, de conformidad a lo señalado en Oficio Nro. STHV-DMHT-2020-0446-O de 11 de febrero de 2020, donde se indica que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: “Nuestro Señor de Santa Faz”, está comprendido por 3 predios, 2 de ellos con zonificación D3 (D203-80) y uno de ellos con zonificación A31 (PQ), en este último existe fraccionamiento de lotes. Por lo tanto, para este el último predio se pidió un cambio de zonificación a D3 (D203-80), ya que el predio no se encuentra afectado por un borde de quebrada, de este modo los lotes podrían ser adjudicados. Por otro lado, el predio Nro. 112848 del asentamiento, en su informe de Regulación Metropolitana emitido el 02 de enero de 2020, determina una afectación por las franjas de protección definitivas que establece la EPMAPS, dicha particularidad técnica ya se encuentra subsanada, en razón de que no existe dicha afectación que atravesase al predio en mención. Debido a las particularidades técnicas expuestas, el asentamiento en mención fue considerado a ser revisado nuevamente en Mesa Institucional;
- Que,** la Mesa Institucional virtual mediante la aplicación Zoom, reunida el 30 de julio de 2020, integrada por: Dr. Diego Fernando Albán Barba, Delegado de la Administradora Zonal Eloy Alfaro; Arq. Mario Enrique Esparza Morocho, Delegado Técnico de la Administradora Zonal Eloy Alfaro, Abg. Oscar Alejandro Jumbo Jumbo, Delegado de la Dirección Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro; Arq. Sergio Peralta Anaguano, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Daniel Altamirano Arciniegas, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Arq. Elizabeth Ortiz Pesántez, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Abg. Rubén Endara Gallardo, Delegado del Registro de la Propiedad; Mgs. Edwin Rogelio Echeverría Morales, Coordinador de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” Quitumbe – Eloy Alfaro; Lcda. Gianyna Rosero Caicedo, Responsable Socio-Organizativa de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Quitumbe – Eloy Alfaro; Dra. María del Cisne López, Responsable Legal de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Quitumbe – Eloy Alfaro; y, Arq. José Bermeo Quinde, Responsable Técnico de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Quitumbe – Eloy Alfaro, aprobaron el Informe N° A-001-UERB-EA-2020 de 30 de julio de 2020, alcance al Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N°. 010-UERB-EA-SOLT-2018, de 12 de diciembre de 2018, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado “Nuestro señor de Santa Faz”, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, antes Conocoto, a favor de sus copropietarios;
- Que,** el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 344-AT-DMGR-2018 de 17 de diciembre de 2018, califica el nivel de riesgo por movimientos en masa de este AHHYC como Riesgo Alto para los lotes y, sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0999-OF, de fecha 03 de diciembre de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad en el que señala que *considerando que la calificación del riesgo*



## ORDENANZA No. 154-2021-AHC

*frente a movimientos en masa es aquella que debe ser considerada en los procesos de legalización o regularización de la tenencia de tierra, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC “Nuestro Señor de Santa Faz” en general presenta un Riesgo Alto, sin embargo se debe rectificar indicando que el nivel de riesgo es Mitigable, en tal virtud y con las observaciones realizadas, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos indica que el AHHYC “Nuestro Señor de Santa Faz” presenta un **Riesgo Alto Mitigable para todos los lotes.**”;*

**Que,** mediante Oficio Nro. GAADMQ-SGSG-2020-1261-OF, de 22 de julio de 2020, emitido por el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad (S) en el que señala que *“el informe No. 344-AT-DMGR-2018, mismo que fue ratificado en sus observaciones, conclusiones y recomendaciones mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0999-OF, de fecha 03 de diciembre de 2019. Por tal motivo y al no haber reconocido cambios en las condiciones del asentamiento humano en mención, tanto en sus características de amenazas como vulnerabilidades; esta Dependencia, se ratifica en la calificación del nivel de riesgos y recomendaciones descritas en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0999-OF.”;*

**Que,** mediante Memorando Nro. STHV-DMPPS-2020-0334-M, de 14 de agosto de 2020, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite el criterio de factibilidad de cambio de zonificación señalando que con la información señalada y las observaciones constantes en el presente documento, la DMPPS considera factible el cambio de uso de suelo y edificabilidad (zonificación) del asentamiento humano de hecho y consolidado “Nuestro Señor de Santa Faz” a fin de que se continúe con el proceso de regularización correspondiente;

**Que,** mediante decisión de la Comisión de Ordenamiento Territorial en sesión Ordinaria No. 014, de 10 de enero de 2020, se solicita la elaboración de un alcance al Informe Técnico contenido en el Informe No. 010-UERB-EA-SOLT-2018, de 12 de diciembre de 2018, para que se determinen todos los lotes inferiores a la zonificación propuesta como lotes por excepción; y,

**Que,** mediante Informe Técnico s/n de 23 de julio de 2020, emitido por el Responsable Técnico de la UERB Quitumbe, se realiza un alcance del Informe Técnico contenido en el Informe No. 010-UERB-EA-SOLT-2018, de 12 de diciembre de 2018, conforme al artículo 3693 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se determinan los lotes por excepción a todos aquellos lotes que tengan una superficie inferior a la zonificación propuesta.

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





## ORDENANZA No. 154-2021-AHC

### EXPIDE LA SIGUIENTE:

#### ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “NUESTRO SEÑOR DE SANTA FAZ” A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios 112848, 112849 y 112850, sus escalinatas, modificando la zonificación actual; sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Nuestro Señor de Santa Faz”, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, 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 “Nuestro Señor de Santa Faz”, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, antes Conocoto, 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 “Nuestro Señor de Santa Faz”, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, antes Conocoto, 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.-**

<b>Nº de Predio:</b>	112848	112849	112850
<b>Zonificación:</b>	D3(D203-80)	D3(D203-80)	A31 (PQ)
<b>Lote mínimo:</b>	200 m2	200 m2	200 m2



### ORDENANZA No. 154-2021-AHC

<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(D) Sobre línea de fábrica	(D) Sobre línea de fábrica	(A) Aislada
<b>Uso principal del suelo:</b>	(RU3) Residencial Urbano 3	(RU3) Residencial Urbano 3	(PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural
<b>Clasificación del suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano		
<b>Número de lotes:</b>	20		
<b>Área Útil de Lotes:</b>	8.101,11 m <sup>2</sup>		
<b>Área de escalinatas:</b>	119,49 m <sup>2</sup>		
<b>Área total del terreno:</b>	8.220,60 m <sup>2</sup>		

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 20, signados del uno (1) al veinte (20) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 112848, es la que consta en la Cédula Catastral No. 5800 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 12 de noviembre de 2018 y se encuentran rectificadas y regularizadas de conformidad al artículo 2256 de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 112849, es la que consta en la Cédula Catastral No. 5801 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 12 de noviembre de 2018 y se encuentran rectificadas y regularizadas de conformidad al artículo 2256 de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 112850, es la que consta en la Cédula Catastral No. 5802 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 12 de noviembre de 2018 y se encuentran rectificadas y regularizadas de conformidad al artículo 2256 de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 5.- Zonificación de los lotes.-** La zonificación para los lotes correspondientes a los predios número 112848 y 112849 se mantiene en: D3 (D203-80), área de lote mínimo 200 m<sup>2</sup>; forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica; número de pisos: 3 pisos, COS en planta baja: 80%, COS total: 240%; uso principal del suelo (RU3) Residencial Urbano 3.

La zonificación para los lotes correspondientes al predio número 112850 se modifica a: D3 (D203-80), área de lote mínimo 200 m<sup>2</sup>; forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica; número de pisos: 3 pisos, COS en planta baja: 80%, COS total: 240%; uso principal del suelo (RU3) Residencial Urbano 3.





## ORDENANZA No. 154-2021-AHC

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

**Artículo 7.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, se aprueba por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación vigente, los lotes 3 y 4, los mismos que deberán respetar lo que determina el artículo 2209 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 8.- Exoneración del porcentaje de área verde.-** A los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Nuestro Señor de Santa Faz”, conforme a la normativa vigente se les exonera de la contribución del 15% del área verde, por ser considerado como un asentamiento declarado de interés social.

**Artículo 9.- Calificación de Riesgos.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Nuestro Señor de Santa Faz”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 344-AT-DMGR-2018 de 17 de diciembre de 2018, en el que califica el nivel de riesgo por movimientos en masa de este AHHYC como Riesgo Alto para todos los lotes y, sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento.

Así como las constantes en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0999-OF, de fecha 03 de diciembre de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad en el que señala que *considerando que la calificación del riesgo frente a movimientos en masa es aquella que debe ser considerada en los procesos de legalización o regularización de la tenencia de tierra, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC “Nuestro Señor de Santa Faz” en general presenta un Riesgo Alto, sin embargo se debe rectificar indicando que el nivel de riesgo es Mitigable, en tal virtud y con las observaciones realizadas, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos indica que el AHHYC “Nuestro Señor de Santa Faz” presenta un **Riesgo Alto Mitigable para todos los lotes.***

La aprobación de este AHHYC, se realiza en exclusiva consideración a que en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y sus alcances, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no ponen en riesgo la vida o la seguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusivamente de los técnicos que lo suscriben.

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 de la Jefatura de Seguridad Ciudadana de la Administración Zonal Eloy Alfaro para su conocimiento y control respectivo. En el caso de no presentarse 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 con las acciones pertinentes.



## ORDENANZA No. 154-2021-AHC

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

**Artículo 10.- De las escalinatas.** - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Nuestro Señor de Santa Faz" contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de Interés Social de 12 años de existencia, con 55% de consolidación de viviendas, razón por lo cual el ancho de las escalinatas se sujetará al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se aprueban las escalinatas con el siguiente ancho:

Escalinata S8N	De 2.50 m
Escalinata S8O	De 2.50 m

**Artículo 11.- De las obras a ejecutarse.** – Las obras civiles a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Nuestro Señor de Santa Faz", son las siguientes:

Calzadas (Escalinatas)	100%
------------------------	------

**Artículo 12.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles será de hasta cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, y aprobado por la mesa institucional, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Las obras civiles 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 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

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 Eloy Alfaro realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles hasta la terminación



## ORDENANZA No. 154-2021-AHC

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 Eloy Alfaro, 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, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Nuestro Señor de Santa Faz”, se sujetará 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 “Nuestro Señor de Santa Faz”, 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 pondrán 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 “Nuestro Señor de Santa Faz”, 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 3714 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**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.-** La Administración Zonal Eloy Alfaro queda plenamente facultada para resolver y aprobar las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles.

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



## ORDENANZA No. 154-2021-AHC

La Administración Zonal Eloy Alfaro, 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 No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0999-OF, de fecha 03 de diciembre de 2019, los copropietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y las del Informe No. 344-AT-DMGR-2018 de 17 de diciembre de 2018:

- Se dispone que los propietarios/poseedores de los lotes de "Nuestro Señor de Santa Faz" no realicen excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.
- Se dispone que los propietarios del AHHYC adecuen la vía de acceso a los lotes ubicados al extremo sur del asentamiento (Lotes 13 al 20), con la finalidad de evitar procesos erosivos hacia los lotes mencionados.
- Se dispone que los propietarios del AHHYC eviten las descargas directas hacia la ladera para evitar la saturación del terreno y posterior generación de deslizamientos.
- Se dispone que los propietarios y/o poseedores 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 Regularización Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.

La Unidad Especial "Regula tu Barrio" deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "Nuestro Señor de Santa Faz" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.



## ORDENANZA No. 154-2021-AHC

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

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

Dada en la cancha de Basket del Parque La Campiña, ubicada en la calle Segundo Arauz del Barrio Atucucho, sesión modalidad presencial, del Concejo Metropolitano de Quito, el 24 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. 145 ordinaria de 25 de mayo de 2021 y la sesión No. 167 ordinaria de 24 de agosto de 2021. Distrito Metropolitano de Quito, 31 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, 31 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 31 de agosto de 2021.- Distrito Metropolitano de Quito, 31 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 Enríquez	AGC	2021-08-30	
Revisión Formato:	Nelson Calderón	PSC (S)	2021-08-30	