



ORDENANZA No. 155-2021-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 Comité Pro Mejoras “Miravalle Camino de los Incas 2 y 3 Etapa”, ubicado en la parroquia La Argelia, antes Conocoto, tiene una consolidación del 48.48%; al inicio del proceso de regularización contaba con 38 años de existencia; sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 42 años de asentamiento y 66 lotes a fraccionarse y 264 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 “Miravalle Camino de los Incas 2 y 3 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. 155-2021-AHC

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2018-163, de 29 de junio de 2018, de la Comisión de Uso de Suelo; Informes Nros. IC-COT-2021-031, de 19 de febrero de 2021; e, IC-COT-2021-061, de 22 de julio 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. 155-2021-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,** 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,** 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;



ORDENANZA No. 155-2021-AHC

- 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 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, determina que en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Resolución No. C 037-2019, reformada 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 28 de diciembre de 2016 en la Administración Zonal Eloy Alfaro, integrada por: Ing. Edwin Bosmediano, Administrador Zonal Eloy Alfaro; Lic. Pablo Melo O., Coordinador UERB-Q; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Jorge Campaña, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Tnl. Marco Quinatoa, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Carlos Guerra, Director de Gestión de 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 No. 006-



ORDENANZA No. 155-2021-AHC

UERB-E-2016 de 28 de diciembre de 2016, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado Comité Promejoras “Miravalle Camino de los Incas 2 y 3 Etapa”, a favor de sus copropietarios;

- Que,** la Unidad Especial “Regula tu Barrio” Quitumbe - Eloy Alfaro, realiza un alcance al Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico No. 006-UERB-E-2016 de 28 de diciembre de 2016, referente al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras “Miravalle Camino de los Incas 2 y 3 Etapa”, de conformidad a lo señalado en Oficio Nro. STHV-DMHT-2020-0446-O de 11 de febrero de 2020; donde se indica que debido a que tanto en el IRM anterior como en el actualizado, existe una afectación por franjas de protección definitivas respecto al proyecto de agua potable y alcantarillado aprobado por la EPMAPS, la cual no ha sido solicitada a la dependencia municipal mencionada y por lo tanto no consta en el plano ni en informe técnico SOLT; así mismo, en el IRM actualizado, existe una afectación por franjas de protección definitivas respecto al proyecto eléctrico aprobado por la EEQ, la cual no ha sido solicitada a la dependencia municipal mencionada y por lo tanto no constan en plano ni en informe técnico SOLT. Dichos informes, ya fueron solicitados a las respectivas dependencias municipales y se procedió a implantar las afectaciones en mención actualizando el plano del asentamiento en su totalidad;
- Que,** la Mesa Institucional virtual reunida, el 20 de agosto de 2020, mediante la aplicación ZOOM integrada por: Dr. Diego Fernando Albán Barba, Delegado Legal de la Administradora Zonal Eloy Alfaro; Arq. Sergio Peralta Anaguano, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Luis Gerardo Albán Coba, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Arq. Elizabeth Ortiz Pesántez, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Cristina Jeanneth Paredes Armijos, 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-002-UERB-EA-2020 de 20 de agosto de 2020, alcance al Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N°. 006-UERB-E-2016, de 28 de diciembre de 2016, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado Comité Promejoras “Miravalle Camino de los Incas 2 y 3 Etapa”, ubicado en la parroquia La Argelia, antes Conocoto, a favor de sus copropietarios;
- Que,** el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo No. 104-AT-DMGR-2017 de 14 de julio de 2017, señala que, de acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un Riesgo Muy Alto frente a movimientos de remoción en masa;



ORDENANZA No. 155-2021-AHC

- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-1365-OF de 05 de agosto de 2020 a través del cual remite el Informe Técnico Actualizado IT-ECR-034-AT-DMGR-2020 de 04 de agosto de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgo, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, en el que señala que *el AHHYC “Miravalle Caminos del Inca 2 Y 3” presenta frente a deslizamientos un Riesgo Bajo Mitigable para los lotes 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 23, 26, 27, 28, 30, 33, 34, 36, 39, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64; un Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 2, 17, 20, 21, 22, 24, 32 y un Riesgo Alto Mitigable para los lotes 25, 29, 31, 35, 37, 38, 40, 41, 42, 43;*
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-1710-OF de 23 de junio de 2021 a través del cual el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad indica que, *“debido a un error involuntario se omitió en el informe técnico No. IT-ECR-034-AT-DMGR-2020, la calificación del nivel de riesgo de los lotes 65 y 66, mismos que se encuentran en la parte inferior del asentamiento y al momento de la inspección se encontraban baldíos.”* En tal virtud señala que, *“la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad **rectifica** la calificación del nivel de riesgo, indicando que: Frente a movimientos en masa el AHHYC “Miravalle Caminos del Inca 2 Y 3” presenta un Riesgo Bajo Mitigable para los lotes 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 23, 26, 27, 28, 30, 33, 34, 36,39, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64; un Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 2, 17, 20, 21, 22, 24, 32, 65 y 66; y un Riesgo Alto Mitigable para los lotes 25, 29, 31, 35, 37, 38, 40, 41, 42, 43;*
- Que,** mediante Memorando Nro. STHV-DMPPS-2020-0341-M, de 24 de agosto de 2020, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite el criterio de factibilidad de cambio de zonificación indicando lo siguiente: *“Con la información señalada y las observaciones constantes en el presente documento, la DMPPS sugiere se establezca lo correspondiente en “observaciones” del presente documento para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado “MIRAVALLE, CAMINO DE LOS INCAS II Y III ETAPA” a fin de que se continúe con el proceso de regularización correspondiente.”;*
- Que,** mediante Oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0476-O, de 03 de septiembre de 2020, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite el criterio de factibilidad de cambio de zonificación en alcance al Memorando Nro. STHV-DMPPS-2020-0341-M, de 24 de agosto de 2020, indicando lo siguiente: *“Con la información señalada y la observación constante en el presente documento, la DMPPS emite el informe de factibilidad de cambio de uso de suelo y forma de ocupación y edificabilidad (zonificación) para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Comité Pro Mejoras “MIRAVALLE, CAMINO DE LOS INCAS 2 y 3 ETAPA” a fin de que se continúe con el proceso de regularización correspondiente.”;*
- Que,** mediante Oficio Nro. EPMAPS-SP-0190-2020, de 07 de mayo de 2020, la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, por medio del Sub Gerente de Pre Inversiones emite el criterio en relación las franjas de protección respecto a los proyectos de agua potable y alcantarillado existentes sobre el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: *“Miravalle Camino de Los Incas 2 y 3 Etapa”;*



ORDENANZA No. 155-2021-AHC

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. 006-UERB-E-SOLT-2016, de 20 de diciembre de 2016, para que se determinen todos los lotes inferiores a la zonificación propuesta como lotes por excepción; y,

Que, mediante Informe Técnico s/n de 21 de septiembre de 2020, emitido por el Responsable Técnico de la UERB Quitumbe, se realiza un alcance del Informe Técnico contenido en el Informe No. 006-UERB-E-SOLT-2016, de 20 de diciembre de 2016, 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.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS “MIRAVALLE CAMINO DE LOS INCAS 2 Y 3 ETAPA”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 5606893, sus vías y transferencia de áreas verdes y municipales, modificando la zonificación; sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras “Miravalle Camino de los Incas 2 y 3 Etapa”, ubicado en la parroquia La Argelia, antes Conocoto, 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 “Miravalle Camino de los Incas 2 y 3 Etapa”, ubicado en la parroquia La Argelia, 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.



ORDENANZA No. 155-2021-AHC

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras “Miravalle Camino de los Incas 2 y 3 Etapa”, ubicado en la parroquia La Argelia, 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.-

Nº de Predio:	5606893		
Zonificación:	A6(A25002-1.5/	A1(A602-50)	A31(PQ)
Lote mínimo:	25.000 m2	600 m2	0 m2
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada		
Uso principal del suelo:	(PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural	(ARU) Agrícola Residencial Urbano	(PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural	(SU) Suelo Urbano	(SRU) Suelo Rural
Número de lotes:	66		
Área Útil de Lotes:	30.127,28 m2		
Área de vías y Pasajes:	3.614,66 m2		
Área Verde:	5.181,46 m2		
Franjas de protección (Áreas Municipales):	2.862,98 m2		
Franja de protección por redes de agua potable y alcantarillado de la EPMAPS en lotes:	240,01 m2		
Franja de protección por borde superior de quebrada en lotes:	7.375,68 m2		
Franja de protección por red	4.653,26 m2		



ORDENANZA No. 155-2021-AHC

de alta tensión en lotes:	
Franja de protección por borde superior de talud en lotes:	1.455,96 m ²
Área total del terreno:	55.511,29 m ²

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 66, signados del uno (1) al sesenta y seis (66) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 5606893, es la que consta en la Resolución No. 163-2017 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 02 de mayo de 2017 y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al Art. 2256 de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 5.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados del 1 al 34 y del 58 al 64 modificarán la zonificación en: D1 (D202-80); Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre Línea de Fábrica; Área de lote mínimo: 200 m², Número de pisos: 2, COS planta baja: 80%, COS total: 160%; Uso principal del suelo: (RU1) Residencial Urbano 1.

Los lotes fraccionados del 35 al 43 modificarán la zonificación en: D1 (D202-80); Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre Línea de Fábrica; Área de lote mínimo: 200 m², Número de pisos: 2, COS planta baja: 80%, COS total: 160%; Uso principal del suelo: (RR2) Residencial Rural 2.

Los lotes fraccionados del 44 al 57, modificarán la zonificación actual en: A3 (A2502-10); Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada; Área de lote mínimo 2500 m²; Número de pisos: 2 pisos, COS en planta baja: 10%, COS total: 20%; uso principal del suelo (RN/PS) Recursos Naturales/ Producción Sostenible.

Por último, los lotes del 65 y 66 mantendrán la zonificación actual en: A6 (A25002-1.5) / A31 (PQ); Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada, Área de lote mínimo: 25.000 m², Número de pisos: 2, COS planta baja: 1.5%, COS total: 3%; Uso principal del suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del patrimonio natural.

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

Artículo 7.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación propuesta, los lotes números 28, 29, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 65 y 66.



ORDENANZA No. 155-2021-AHC

Artículo 8.- Del área de protección de talud.- Los lotes afectados por el talud natural y artificial cuyo grado de inclinación es de 50, 52 y 55 grados, deberá observar un área de protección de 10 metros en longitud horizontal medidos desde su borde superior.

Artículo 9.- Área verde.- A los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras “Miravalle Camino de los Incas 2 y 3 Etapa”, conforme a la normativa vigente se les exonera de la contribución del 15% del área verde, por ser considerado como un asentamiento declarado de interés social; sin embargo, de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes, un área total de 5.181,46 m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Áreas Verdes					
Área Verde 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 337,34 m ²
	Norte:	Propiedad Particular	34,03 m	34,03 m	
	Sur:	Lote 42 Lote 43	15,29 m 48,11 m	63,40 m	
	Este:	Franja de protección por borde de talud (Área Municipal 1)	43,69 m	43,69 m	
	Oeste:	Pasaje E12G	1,08 m	1,08 m	

Áreas Verdes					
Área Verde 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 16,27 m ²
	Norte:	Franja de protección por borde de talud (Área Municipal 1)	16,48 m	16,48 m	
	Sur:	Franja de protección por red de alcantarillado (Área Municipal 2)	3,12 m	3,12 m	
	Este:	Franja de protección por red de alcantarillado (Área Municipal 2)	17,82 m	17,82 m	
Oeste:	Pasaje Tampu	4,42 m	4,42 m		

Áreas Verdes					
Área Verde 3		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 3.912,43 m ²
	Norte:	Propiedad particular	20,78 m	20,78 m	
	Sur:	Lote 45	34,93 m	34,93 m	
Este:	Franja de protección por borde de talud (Área Municipal 4)	170,73 m	170,73 m		



ORDENANZA No. 155-2021-AHC

	Oeste:	Franja de protección por red de alcantarillado (Área municipal 2)	87,02 m		
		Pasaje Tampu	17,79 m		
		Lote 44	42,00 m		
		Franja de protección por red de agua potable (Área Municipal 3)	16,54 m	164,91 m	
		Calle Tampu	1,56 m		

Áreas Verdes					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde 4	Norte:	Propiedad particular	2,24 m	2,24 m	915,42 m ²
	Sur:	Lote 45	5,38 m	5,38 m	
	Este:	Calle Canal de Pita Tambo	192,30 m	192,30 m	
	Oeste:	Franja de protección por borde de talud (Área Municipal 4)	197,70 m	197,70 m	

Artículo 10.- De la franja de Protección de Talud, Red de Alcantarillado y Agua Potable (Área Municipal).- Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras “Miravalle Camino de los Incas 2 y 3 Etapa”, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de manera libre y voluntaria como área municipal, un área total de 2.862,98 m² establecidas en la franja de protección de talud, red de alcantarillado y agua potable, de conformidad al siguiente detalle:

Franjas de protección (Áreas Municipales)					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Franja de protección por borde de talud (Área Municipal 1)	Norte:	Propiedad Particular	10,00 m	10,00 m	570,60 m ²
	Sur:	Pasaje Tampu	8,75 m	8,75 m	
	Este:	Área verde 2	16,48 m	67,42 m	
		Franja de protección por red de alcantarillado (Área municipal 2)	50,49 m		
Oeste:	Lote 41	10,00 m	56,38 m		
	Lote 42	2,69 m			
	Área Verde 1	43,69 m			

Franjas de protección (Áreas Municipales)					
Franja de		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE



ORDENANZA No. 155-2021-AHC

protección por red de alcantarillado (Área Municipal 2)	Norte:	Propiedad Particular	3,78 m	3,78 m	365,34 m ²
	Sur:	Pasaje Tampu	12,58 m	12,58 m	
	Este:	Área verde 3	87,02 m	87,02	
	Oeste:	Área verde 2 Franja de protección por borde de talud (Área Municipal 1)	20,69 m 50,94 m	71,63 m	

Franjas de protección (Áreas Municipales)					
Franja de protección por red de agua potable (Área Municipal 3)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área verde 3	3,74 m	3,74 m	
Sur:	Intersección entre Área verde 3 y Calle Tampu	0,00 m	0,00 m		
Este:	Área verde 3	12,80 m	12,80 m		
Oeste:	Lote 44 Calle Tampu	5,40 m 7,42 m	12,82 m		

Franjas de protección (Áreas Municipales)					
Franja de protección por borde de talud (Área Municipal 4)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Propiedad particular	10,01 m	10,01 m	
Sur:	Lote 45	13,85 m	13,85 m		
Este:	Área verde 4	197,70 m	197,70 m		
Oeste:	Área verde 3	170,73 m	170,73 m		

Artículo 11.- Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras “Miravalle Camino de los Incas 2 y 3 Etapa”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 104-AT-DMGR-2017 de 14 de julio de 2017, que señala que de acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un Riesgo Muy Alto frente a movimientos de remoción en masa;

Así como las constantes en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-1365-OF de 05 de agosto de 2020 a través del cual remite el Informe Técnico Actualizado IT-ECR-034-AT-DMGR-2020 de 04 de agosto de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgo, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, en el que señala que *el AHHYC “Miravalle Caminos del Inca 2 Y 3” presenta frente a deslizamientos un **Riesgo Bajo Mitigable** para los lotes 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 23, 26, 27, 28, 30, 33, 34, 36, 39, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64; un **Riesgo Moderado Mitigable** para los lotes 2, 17, 20, 21, 22, 24, 32 y un **Riesgo Alto Mitigable** para los lotes 25, 29, 31, 35, 37, 38, 40, 41, 42, 43.*



ORDENANZA No. 155-2021-AHC

Y las constantes en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-1710-OF de 23 de junio de 2021 a través del cual el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad indica que, “debido a un error involuntario se omitió en el informe técnico No. IT-ECR-034-AT-DMGR-2020, la calificación del nivel de riesgo de los lotes 65 y 66, mismos que se encuentran en la parte inferior del asentamiento y al momento de la inspección se encontraban baldíos.” En tal virtud señala que, “la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad **rectifica** la calificación del nivel de riesgo, indicando que: Frente a movimientos en masa el AHHYC “Miravalle Caminos del Inca 2 Y 3” presenta un **Riesgo Bajo Mitigable** para los lotes 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 23, 26, 27, 28, 30, 33, 34, 36,39, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64; un **Riesgo Moderado Mitigable** para los lotes 2, 17, 20, 21, 22, 24, 32, 65 y 66; y un **Riesgo Alto Mitigable** para los lotes 25, 29, 31, 35, 37, 38, 40, 41, 42, 43.”

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 y gobernabilidad 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.

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 12.- De las vías. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras “Miravalle Camino de los Incas 2 y 3 Etapa” contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 42 años de existencia, con 48.48% de consolidación de viviendas, razón por lo cual el ancho de vías se sujetará al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se aprueban la calle y pasajes con los siguientes anchos:



ORDENANZA No. 155-2021-AHC

Calle Tampu	12,00 m
Pasaje Pakay	6,00 m
Pasaje Hanansaya	6,00 m
Pasaje Tampu	4,00 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 denominado Comité Pro Mejoras “Miravalle Camino de los Incas 2 y 3 Etapa”, son las siguientes:

Calzadas (Calle y Pasajes):	100%
Aceras	100%
Bordillo	100%
Agua Potable	30%
Alcantarillado	30%
Energía Eléctrica	100%

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

Las obras civiles y de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo 3722 del 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 Eloy Alfaro 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 la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal Eloy Alfaro, 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 “Miravalle Camino de los Incas 2 y 3 Etapa”, se sujetará 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 ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social



ORDENANZA No. 155-2021-AHC

denominado Comité Pro Mejoras “Miravalle Camino de los Incas 2 y 3 Etapa”, 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 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 “Miravalle Camino de los Incas 2 y 3 Etapa”, 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 de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano.

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

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

La Administración Zonal Eloy Alfaro, realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura así como 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 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



ORDENANZA No. 155-2021-AHC

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-2020-1365-OF de 05 de agosto de 2020 a través del cual remite el Informe Técnico Actualizado IT-ECR-034-AT-DMGR-2020 de 04 de agosto de 2020, 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. 104-AT-DMGR-2017 de 14 de julio de 2017.

- Se dispone que los propietarios de los lotes 25, 29, 31, 35, 37, 38, 40, 41, 42 y 43 realicen las obras de mitigación de los cortes existentes dentro de sus predios, estas obras de mitigación corresponden 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 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.

La Unidad Especial "Regula tu Barrio" deberá comunicar a la comunidad del AHHYC denominado Comité Pro Mejoras "Miravalle Camino de los Incas 2 y 3 Etapa" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

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.

Cuarta.- De acuerdo a Oficio Nro. EPMAPS-SP-0190-2020, de 07 de mayo de 2020, la EPMAPS, por medio del Sub Gerente de Pre Inversiones emite el criterio en relación las franjas de protección respecto a los proyectos de agua potable y alcantarillado existentes sobre el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: "Miravalle Camino de Los Incas 2 y 3 Etapa".

- Se dispone que las franjas de protección impuestas a las redes en tuberías, corresponde a 3.00 m desde el eje, hacia cada lado de las mismas, área en la que el propietario se encuentra impedido de construir.



ORDENANZA No. 155-2021-AHC

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

Dada en 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. 149 ordinaria de 08 de junio 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	